

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes du Tursan

Communes
du
Tursan



REGLEMENT

PLUi approuvé le 14/12/2016

PLUi mis en compatibilité le 15/09/2020

Pièce 3

SOMMAIRE

Dispositions générales	p 3
I - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	p 8
Dispositions applicables à la zone Ua et Uaa	p 9
Dispositions applicables à la zone Ub et Uba.....	p 19
Dispositions applicables à la zone Uc	p 29
Dispositions applicables à la zone Ux, UXp.....	p 39
Dispositions applicables à la zone Uer	p 45
Dispositions applicables à la zone UL.....	p 48
II - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	p 53
Dispositions applicables à la zone 1AU et 1AUa,.....	p 54
Dispositions applicables à la zone 1AUx,	p 62
Dispositions applicables à la zone 1AUL	p 68
Dispositions applicables à la zone 1AUR.....	p 74
Dispositions applicables à la zone 2AU	p 78
III - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	p 80
Dispositions applicables à la zone A	p 81
Dispositions applicables à la zone A1	p 87
Dispositions applicables à la zone A2.....	p 92
Dispositions applicables à la zone Ap.....	p 96
IV - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	p 99
Dispositions applicables à la zone Np.....	p 100
Dispositions applicables à la zone NL.....	p 103
Dispositions applicables à la zone N.....	p 108
V - <u>Glossaire</u>	p 112

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements et travaux faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal composé de 17 communes dont les noms sont les suivants :

Arboucave, Bats, Castelanu Tursan, Cledeas, Geaune, Lacajunte, Lauret, Pécorade, Pimbo , Philondenx, Puyol Cazalet, Payros Cazautets, Miramont Sensaq, Mauries, Samadet, Sorbets, Urgons.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2-1 Dispositions d'ordre public, restant applicables même en présence d'un P.L.U.I. indiqué par les articles suivants :

- R. 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,
- R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »,
- R. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »,
- R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2-2 Dispositions applicables figurant dans le code de l'urbanisme et applicable dans le règlement du PLU :

- L.111-15 du Code de l'Urbanisme : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uaa, Ub, Uba, Uc, Ux, Uer et UL),
- des zones à urbaniser (1AU, 1AUa, 1AUX, 1AUer, 1AUL, 1AUR et 2AU),
- des zones agricoles (A , A1, A2, Ap),
- et des zones naturelles et forestières (Np, NL).

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et l'ensemble de ses secteurs.

Légende

	Ua	Zone urbaine (Bourg historique dense à développer)
	Uaa	Zone urbaine (Bourg historique dense à développer) avec assainissement autonome (non collectif)
	Ub	Zone urbaine (Faubourg ou quartier à densifier)
	Uba	Zone urbaine (Faubourg ou quartier à densifier) avec assainissement autonome (non collectif)
	Uc	Zone urbaine (Quartier à conforter) avec assainissement autonome (non collectif)
	Ux	Zone urbaine à vocation d'activités
	Uer	Zone urbaine dédiée aux énergies renouvelables
	UL	Zone urbaine dédiée aux loisirs et tourisme
	1 AUx	Zone à Urbaniser dédiée aux futures zones d'activités
	1 AU	Zone à urbaniser
	1 AUa	Zone à urbaniser avec assainissement autonome (non collectif)
	1 AUarc	Zone à urbaniser avec assainissement autonome regroupé (assimilé à du collectif)
	2 AU	Zone à urbaniser à long terme. Nécessité de réviser ou modifier le PLUi pour l'ouverture à l'urbanisation
	1 AUL	Zone à urbaniser dédiée aux loisirs et tourisme
	1 AUR	Zone à urbaniser dédiée à l'autoroute
	Np	Zone naturelle de protection environnementale
	N	Zone naturelle
	NL	Zone naturelle dédiée à une aire naturelle de loisirs
	A	Zone agricole
	A1	Activité artisanale présente dans l'espace agricole
	A2	Activité industrielle, commerciale, liée à l'activité agricole et présente dans l'espace agricole
	Ap	Zone agricole protégée non constructible aux abords des espaces urbanisés
	EBC	Espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer

ARTICLE 4 : Risque naturel d'inondation

Dans les secteurs concernés par le risque naturel d'inondation (cf. document graphique), toutes les constructions nouvelles ou installations sont interdites. Les extensions et les changements de destinations sont possibles dans la mesure où cela n'aggrave pas la situation initiale.

ARTICLE 5 : Risque technologique lié au transport de gaz naturel ou de pétrole

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance des communes concernées. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En conséquence, il conviendra d'examiner au cas par cas la compatibilité entre la présence de conduite et les différents projets (pour lesquels TIGF doit impérativement être consulté) ; en cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

TIGF devra être consulté d'une manière générale pour toute modification envisagée pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme comme de tous projets d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire et d'aménager) aux alentours des ouvrages repérés.

Effet de la servitude (en termes de limitations au droit d'utiliser le sol)

1. Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit au passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2. Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. Ces constructions devront respecter les règles d'implantation (servitude non aedificandi de 4 à 10 mètres) applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de canalisations de transport de gaz naturel.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux à proximité des conduites de transport (terrassements, fouilles, forages, enfoncements, ...) leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de la législation en vigueur. En application des textes, les déclarations devront être adressées à l'exploitant.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 des règlements de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, ...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 7 – Exceptions aux règles édictées par le présent règlement

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements publics techniques tels que poste de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc..., excepté l'article 11 des zones.

Permis de démolir en U , A et A1 sera demandé

« Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 151-1 »

Edification des clôtures soumises à Déclaration Préalable (R.421-12 CU)

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment soumis à déclaration préalable (R.421-17-1 CU)

« Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

[...]

- d) *Sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code ;*
- e) *Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »*

I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Ua et Uaa

Caractère de la zone :

Zones urbaines de centralités des villes et villages dont les fonctions sont mixtes (habitat, commerces, artisanat) .La dimension originel du site est avéré. Les implantations sont le plus souvent en limite de l'espace public et en mitoyenneté.

La zone Uaa est créée uniquement pour décliner (dans l'article 4) les conditions d'assainissement de la zone, en l'occurrence celles dédiée à l'assainissement autonome (assainissement non collectif).

Tous les autres articles sont identiques entre la zone Ua et Uaa.

ARTICLE Ua - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole et exploitation forestière.
- les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Ua- 2

ARTICLE Ua - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Le permis de démolir est obligatoire. La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Les demandes de permis de construire, de déclarations préalables de travaux et de permis de démolir sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les bâtiments ou immeubles repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique et architectural.

La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

Dans la zone inondable, les nouvelles constructions ou installations, et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, en respectant la côte de crue de référence + 20 cm ». Par ailleurs, la communauté encourage la commune d'Arboucave à réaliser une étude hydraulique accompagnée des niveaux d'eau.

ARTICLE Ua - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, ou une voie privée, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

Pour les voies départementales :

- Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.
- Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.
- Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		

4ème	critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
------	---	--

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Zone Ua

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Zone Uaa

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE Ua - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles devront respecter un alignement avec l'espace public. Cet alignement sera obtenu soit par une des façades soit par le mur de clôture. Dans ce cas le recul entre le mur et une des façades sera au maximum de 5 mètres.

Les annexes (abri de jardin, garage ...) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé...
Les piscines auront une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Hormis les annexes, une des façades des constructions doit être implantée sur une des limites latérales ou au maximum à 3 mètres de celle-ci.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m (à l'égout du toit). Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci,
- soit en retrait de 2 m minimum.

Les piscines auront une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie publique l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux avec une hauteur maximale de 10 mètres.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contigües.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les éoliennes sur mât seront limitées à 12 m (mât et nacelle comprise).

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les bourgs historiques de Geaune et Samadet, la transformation des rez-de-chaussée en garage sera interdite dans les rues suivantes.

A Geaune : dans les rues du Tursan, Montmartre, des Augustin, Saint Jean

A Samadet : Dans les rues de l'église et place de la mairie

Pour les Constructions existantes

• **Les cas de rénovations, restaurations**, des constructions, les principes suivants devront être respectés :

Les volumes et les façades

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site

- Conservation des proportions de la façade sauf restitution d'un état initial connu et justifié ainsi que de tous les éléments de décor et de modénature dont les encadrements de baies et chaînage d'angle.
 - Les pierres de taille seront brossées et seront rejointoyées au mortier de chaux. Les réparations ponctuelles seront réalisées avec des pierres de même qualité ; les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de reproduire le même aspect fini que la pierre originelle.
 - Les murs devront être enduits à la chaux ou bien les matériaux (galets) pourront restés apparents avec joints beurrés à la chaux.
 - Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.
 - Les matériaux de façade non étanche seront enduits à la chaux.
 - Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de conserver des proportions verticales.
- *Les toitures et éléments de toits.*
- Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions annexes ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
 - Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles canal, de " Marseille " ou « picon », doivent être conservées, restaurées ou restituées. Une solution de plaques sous-tuiles recouvertes de tuile canal peut être mise en œuvre.
 - Les tuiles seront de couleurs local (le noir interdit) . Une teinte rouge ou d'aspect vieillie est imposée pour les tuiles neuves.
 - Les débords de toit et les génoises seront conservés et les chevrons doivent demeurer apparents. Les caissons horizontaux sont exclus.
 - Les cheminées de construction ancienne doivent être conservées et restaurées.
 - Les faîtages et arêtiers doivent être bâtis sans sur épaisseur, ou bien traités à sec à condition qu'aucun matériau d'étanchéité ne soit apparent.
 - Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc.
 - Les fenêtres de toit seront de teinte foncé, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.
 - Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.
- *Les ouvertures*
- Les menuiseries des ouvertures seront refaites selon le modèle originel et traditionnel en bois sur les façades donnant sur l'espace public. Les partitions des fenêtres devront respecter les dispositions d'origine (nombre et proportion de carreaux) ainsi que leur profils, aspect et épaisseur.
 - Les contrevents bois seront conservés, restaurés et restitués.
- *Les couleurs*
- La coloration de l'enduit reprendra la teinte ancienne, d'origine du bâti (quand il est perceptible).
 - Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun ou reprendra les colorations d'origine.
 - Les bois de charpente seront laissés couleur bois ou grisés par un badigeon de

chaux.

- A défaut de pouvoir reprendre la couleur d'origine la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites.
- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- les annexes (garages, local poubelles ...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.
- Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises.

Clôtures

Les installations en place (murs, ferronnerie...) seront conservées, restaurées ou restituées.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

• Les extensions :

les principes suivants devront être respectés :

- soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie : elle présentera une simplicité de volume, utilisera les mêmes matériaux et la toiture viendra en prolongement de l'existant (sans cassure avec la même pente).
 - soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux, avec le bâti environnant, dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine. Dans ce cas les couvertures d'un autre type (zinc...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
 - les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Les couleurs
 - les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
 - la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

• Les changements de destinations :

- La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour ce faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse et de l'équilibre des masses des façades. Les nouveaux matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec ceux d'origine.

- Les couleurs

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.

- la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises

• **Les constructions neuves:**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Volumes et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume (angles droits).
Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.

- Toitures

Toute construction aura une couverture à 6 pans de toiture maximum. Dans le cas de plusieurs faitages ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les tuiles à emboîtement à fort galbe sont autorisées ainsi que les tuiles Picon, canal et de Marseille.

Une teinte rouge ou d'aspect vieilli est imposée pour les tuiles neuves. (noir interdit)

Les débords de toit seront de 0,50m minimum ou bien une génoise fermera le toit.

Les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc, ou bien même teinte que l'enduit.

Les fenêtres de toit seront de teinte foncée, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.

Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.

- Ouvertures

La proportion des ouvertures sera verticale (de préférence un rapport H/L de 1,6) sur les façades vues depuis l'espace public (hormis pour les garages).

- Colorations

Les enduits sur les murs seront dans les teintes suivantes : beiges, ocres claires, gris clair, blanc cassé, terres locales. Les couleurs criardes sont interdites.

Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun. La façade comprendra 3 couleurs maximum.

Les annexes (garages, local poubelles ...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.

- Clôtures

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

Leur hauteur n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou de barron de galet.
- d'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits - d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, ou pas, surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, ou bien d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..).

Les coffrets de comptage et boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

- Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits quand il sont visibles depuis l'espace public.

- Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles depuis le domaine public. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

ARTICLE Ua - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature lié aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 M2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 M2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 M2

Les éléments de paysage identifiés au titre du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE Ua - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Ub et Uba

Caractère de la zone :

Zones urbaines de centralités et de faubourgs des villes et villages dont les fonctions sont mixtes (habitat, commerces, artisanat) .La dimension originel du site est avéré . Les implantations ne sont pas en limite de l'espace public et en mitoyenneté.

La zone Uba est créée uniquement pour décliner (dans l'article 4) les conditions d'assainissement de la zone, en l'occurrence celles dédiée à l'assainissement autonome (assainissement non collectif).

Tous les autres articles sont identiques entre la zone Ub et Uba.

ARTICLE Ub - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole et exploitation forestière.
- les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- Les entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Ub-2

ARTICLE Ub - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Le permis de démolir est obligatoire. La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Les demandes de permis de construire, de déclarations préalables de travaux et de permis de démolir sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les bâtiments ou immeubles repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique et architectural.

La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

ARTICLE Ub - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, ou une voie privée, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

L'accès sur la parcelle pourra être conçu de façon à libérer une place de stationnement temporaire

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération (en dehors de la centralité du village), n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Zone Ub

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Zone Uba

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE Ub - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales ou privées, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé,
- soit entre 3 mètres et 7 mètres et dans ce cas l'alignement sera respecté par un mur de clôture.

Les annexes (abri de jardin, garage) doivent être implantées de préférence à l'arrière de la façade principale sinon soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les piscines pourront avoir une implantation libre.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

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

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égoût du toit) sur au moins une des limites latérales avec un maximum de 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m (à l'égoût du toit). Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci,
- soit en retrait de 2 m minimum.

Les piscines pourront avoir une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

ARTICLE Ub - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie publique l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux avec une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Ub - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour les Constructions existantes

• **Les cas de rénovations, restaurations**, des constructions, les principes suivants devront être respectés :

Les volumes et les façades

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site
- Conservation des proportions de la façade sauf restitution d'un état initial connu et justifié ainsi que de tous les éléments de décor et de modénature dont les encadrements de baies et chaînage d'angle.
- Les pierres de taille seront brossées et seront rejointoyées au mortier de chaux. Les réparations ponctuelles seront réalisées avec des pierres de même qualité ; les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de reproduire le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les murs devront être enduits à la chaux ou bien les matériaux (galets) pourront restés apparents avec joints beurrés à la chaux.
- Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.
- Les matériaux de façade non étanche seront enduits à la chaux.
- Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de conserver des proportions verticales.

Les toitures et éléments de toits.

- Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions annexes ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles canal, de " Marseille " ou « picon », doivent être conservées, restaurées ou restituées. Une solution de plaques sous-tuiles recouvertes de tuile canal peut être mise en œuvre.
- Les tuiles seront de couleurs locales (le noir interdit). Une teinte rouge ou d'aspect vieillie est imposée pour les tuiles neuves.
- Les débords de toit et les génoises seront conservés et les chevrons doivent demeurer apparents. Les caissons horizontaux sont exclus.
- Les cheminées de construction ancienne doivent être conservées et restaurées.
- Les faitages et arêtiers doivent être bâtis sans sur épaisseur, ou bien traités à sec à condition qu'aucun matériau d'étanchéité ne soit apparent.

- Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc.
- Les fenêtres de toit seront de teintes foncées, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.
- Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.
- *Les ouvertures*
 - Les menuiseries des ouvertures seront refaites selon le modèle originel et traditionnel en bois sur les façades donnant sur l'espace public. Les partitions des fenêtres devront respecter les dispositions d'origine (nombre et proportion de carreaux) ainsi que leur profils, aspect et épaisseur.
 - Les contrevents bois seront conservés, restaurés et restitués.
- *Les couleurs*
 - La coloration de l'enduit reprendra la teinte ancienne, d'origine du bâti (quand il est perceptible).
 - Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun ou reprendra les colorations d'origine.
 - Les bois de charpente seront laissés couleur bois ou grisés par un badigeon de chaux.
 - A défaut de pouvoir reprendre la couleur d'origine la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites.
 - les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
 - les annexes (garages, local poubelles ...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.
 - Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises.

Clôtures

Les installations en place (murs, ferronnerie...) seront conservées, restaurées ou restituées.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

• Les extensions :

Les principes suivants devront être respectés :

- soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie :elle présentera une simplicité de volume, utilisera les mêmes matériaux et la toiture viendra en prolongement de l'existant (sans cassure avec la même pente).
- soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux, avec le bâti environnant, dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine. Dans ce cas les couvertures d'un autre type (zinc...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

- les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

- Les couleurs

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

- **Les changements de destinations :**

- La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour ce faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse et de l'équilibre des masses des façades. Les nouveaux matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec ceux d'origine.

- Les couleurs

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises

- **Les constructions neuves:**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Volumes et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume (angles droits).
Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.

- Toitures

Toute construction aura une couverture à 6 pans de toiture maximum. Dans le cas de plusieurs faîtages ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les tuiles à emboîtement à fort galbe sont autorisées ainsi que les tuiles Picon, canal et de Marseille.

Une teinte rouge ou d'aspect vieilli est imposée pour les tuiles neuves. (noir interdit)

Les débords de toit seront de 0,50m minimum ou bien une génoise fermera le toit.

Les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc, ou bien même teinte que l'enduit.

Les fenêtres de toit seront de teinte foncée, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.

Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils

seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.

- Ouvertures

La proportion des ouvertures sera verticale (de préférence un rapport H/L de 1,6) sur les façades vues depuis l'espace public (hormis pour les garages).

- Colorations

Les enduits sur les murs seront dans les teintes suivantes : beiges, ocres claires, gris clair, blanc cassé, terres locales. Les couleurs criardes sont interdites.

Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun. La façade comprendra 3 couleurs maximum.

Les annexes (garages, local poubelles ...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.

- Clôtures

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

Leur hauteur n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou de « barron » de galet.
- d'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits - d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, ou pas, surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, ou bien d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..).

Les coffrets de comptage et boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

- Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits quand il sont visibles depuis l'espace public.

- Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles depuis le domaine public. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

ARTICLE Ub - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature lié aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 m2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 m2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 m2
-

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE Ub - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE U_c

Caractère de la zone :

Zones urbaines de quartiers situées hors des villages dont les fonctions sont mixtes (habitat, commerces, artisanat).

ARTICLE U_c - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole et exploitation forestière.
- les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- Les entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article U_c-2

ARTICLE U_c - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Le permis de démolir est obligatoire. La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Les demandes de permis de construire, de déclarations préalables de travaux et de permis de démolir sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les bâtiments ou immeubles repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique et architectural.

ARTICLE Uc - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, ou une voie privée, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

L'accès sur la parcelle devra être conçu à libérer une place de stationnement temporaire.

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération (en dehors de la centralité du village), n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.
4ème		Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U_c - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE U_c - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales ou privées, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé,
- soit entre 3 mètres et 10 mètres et dans ce cas l'alignement sera respecté par un mur de clôture.

Les annexes (abri de jardin, garage et piscine) doivent être implantées soit en limite soit au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les piscines pourront avoir une implantation libre.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m (à l'égout du toit). Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci,
- soit en retrait de 2 m minimum.

Les piscines pourront avoir une implantation libre.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux avec une hauteur maximale de 10 mètres.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contigües.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Uc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour les Constructions existantes

• **Les cas de rénovations, restaurations**, des constructions, les principes suivants devront être respectés :

Les volumes et les façades

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site
- Conservation des proportions de la façade sauf restitution d'un état initial connu et justifié ainsi que de tous les éléments de décor et de modénature dont les encadrements de baies et chaînage d'angle.

- Les pierres de taille seront brossées et seront rejointoyées au mortier de chaux. Les réparations ponctuelles seront réalisées avec des pierres de même qualité ; les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de reproduire le même aspect fini que la pierre originelle.
 - Les murs devront être enduits à la chaux ou bien les matériaux (galets) pourront restés apparents avec joints beurrés à la chaux.
 - Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.
 - Les matériaux de façade non étanche seront enduits à la chaux.
 - Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de conserver des proportions verticales.
- *Les toitures et éléments de toits.*
- Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions annexes ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
 - Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles canal, de " Marseille " ou « picon », doivent être conservées, restaurées ou restituées. Une solution de plaques sous-tuiles recouvertes de tuile canal peut être mise en œuvre.
 - Les tuiles seront de couleurs locales (le noir interdit). Une teinte rouge ou d'aspect vieilles est imposée pour les tuiles neuves.
 - Les débords de toit et les génoises seront conservés et les chevrons doivent demeurer apparents. Les caissons horizontaux sont exclus.
 - Les cheminées de construction ancienne doivent être conservées et restaurées.
 - Les faîtages et arêtières doivent être bâtis sans sur épaisseur, ou bien traités à sec à condition qu'aucun matériau d'étanchéité ne soit apparent.
 - Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc.
 - Les fenêtres de toit seront de teintes foncées, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.
 - Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.
- *Les ouvertures*
- Les menuiseries des ouvertures seront refaites selon le modèle originel et traditionnel en bois sur les façades donnant sur l'espace public. Les partitions des fenêtres devront respecter les dispositions d'origine (nombre et proportion de carreaux) ainsi que leur profils, aspect et épaisseur.
 - Les contrevents bois seront conservés, restaurés et restitués.
- *Les couleurs*
- La coloration de l'enduit reprendra la teinte ancienne, d'origine du bâti (quand il est perceptible).
 - Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun ou reprendra les colorations d'origine.
 - Les bois de charpente seront laissés couleur bois ou grisés par un badigeon de chaux.
 - A défaut de pouvoir reprendre la couleur d'origine la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites.

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- les annexes (garages, local poubelles...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.
- Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises.

Clôtures

Les installations en place (murs, ferronnerie...) seront conservées, restaurées ou restituées.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

• Les extensions :

Les principes suivants devront être respectés :

- soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie : elle présentera une simplicité de volume, utilisera les mêmes matériaux et la toiture viendra en prolongement de l'existant (sans cassure avec la même pente).
- soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux, avec le bâti environnant, dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine. Dans ce cas les couvertures d'un autre type (zinc...) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.
- les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

- Les couleurs

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

• Les changements de destinations :

- La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour ce faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse et de l'équilibre des masses des façades.

Les nouveaux matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec ceux d'origine.

- Les couleurs

- les enduits sur les murs seront dans les teintes douces et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, terre local.
- la couleur de la façade, comprendra au maximum trois couleurs. Les teintes criardes sont interdites

Les couleurs d'enduits, charpentes, bandeaux de toits et descentes d'eau, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises

• **Les constructions neuves:**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Volumes et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume (angles droits).

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.

- Toitures

Toute construction aura une couverture à 6 pans de toiture maximum. Dans le cas de plusieurs faîtages ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les tuiles à emboîtement à fort galbe sont autorisées ainsi que les tuiles Picon, canal et de Marseille.

Une teinte rouge ou d'aspect vieilli est imposée pour les tuiles neuves. (noir interdit)

Les débords de toit seront de 0,50m minimum ou bien une génoise fermera le toit.

Les couvertures d'un autre type de toiture (zinc) pourront être autorisées, ainsi que les terrasses pour les constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments.

Les gouttières et descentes d'eau seront d'aspect zinc, ou bien même teinte que l'enduit.

Les fenêtres de toit seront de teinte foncée, posées dans le sens de la pente, suffisamment encastrée dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles et composées avec les baies des étages inférieurs.

Pour l'installation de panneaux solaires, la meilleure intégration sera recherchée, ils seront encastrés suivant la pente du toit, sans saillie et leur structure support sera peinte ou pré-laquée noir mat. Le positionnement au sol de ces panneaux sera privilégiée si une pose en toiture n'est pas satisfaisante.

- Ouvertures

La proportion des ouvertures sera verticale (de préférence un rapport H/L de 1,6) sur les façades vues depuis l'espace public (hormis pour les garages).

- Colorations

Les enduits sur les murs seront dans les teintes suivantes : beiges, ocres claires, gris clair, blanc cassé, terres locales. Les couleurs criardes sont interdites.

Les menuiseries et contrevents seront colorés dans les tons suivants : gris, gris bleu, gris vert et brun. La façade comprendra 3 couleurs maximum.

Les annexes (garages, local poubelles...) devront également avoir le même soin de couleurs (hormis le cas du matériau bois brute) et de matériaux que les façades.

- Clôtures

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

Leur hauteur n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou de barron de galet.
- d'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits - d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, ou pas, surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, ou bien d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..).

Les coffrets de comptage et boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

- Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits quand il sont visibles depuis l'espace public.

- Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles depuis le domaine public. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

ARTICLE Uc - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE Uc - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 M2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 M2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 M2

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE Uc - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uc - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX et UXp

Caractère de la zone :

Zones urbaines d'activités économiques diversifiées. A Sorbets le site dédié à la production de pétrole se nommera UXp.

ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes à usage d'habitation
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions d'élevage,
- les constructions à usage d'habitation et leur annexe à l'exception de celles visées à l'article Ux2,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans la zone UXp tout est interdit à l'exception des constructions liées au bon fonctionnement du site (exploitation du pétrole)

ARTICLE UX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

L'habitation liée au gardiennage sera possible, et dans ce cas le logement sera attenant ou intégré aux bâtiments d'activités. Les annexes (garage, piscine seront interdit)

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Dans la zone UXp les articles de la zone Ux s'applique.

ARTICLE UX - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération (en dehors de la centralité du village), n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m avec des surlargeurs, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE UX - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou privé ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
---	---

2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3m.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai hormis dans le cas d'un calpinage soigné faisant le dessin de la façade.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..),

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers ne sont pas conseillées.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Le portail quand il existe, devra être en harmonie avec l'ensemble des constructions.

ARTICLE UX - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

Les stationnements devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences locales

ARTICLE UX - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

ARTICLE UX - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UX - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Uer

Caractère de la zone :

Zones urbaines d'activités économiques dédiées à la création d'énergie renouvelable.

Article Uer - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites, toutes les constructions non liées à la promotion des énergies renouvelables ou à l'entretien du site.

Article Uer - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

Article Uer - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

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

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération, n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve	Les accès individuels directs à une nouvelle

3ème	des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	construction sont interdits, sauf dérogation du Département
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m avec des surlargeurs, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uer - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

Article Uer - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Uer - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m en retrait de l'alignement existant ou à créer.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent, sauf exceptions dûment justifiées

(Amendement DUPOND notamment) :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2ème	35 m
3ème	25 m
4ème	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Article Uer - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

Article Uer - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Uer - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Uer - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,00 m.

Article Uer - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Article Uer - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article Uer - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Article Uer - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UL

Caractère de la zone :

Zones urbaines d'équipements, d'hébergements, et d'aménagements dédiées à l'économie touristique et aux activités de loisirs.

ARTICLE UL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de loisirs et de sports
- au fonctionnement et à l'équipement des installations de parcs résidentiels de loisirs ou de résidences de tourisme
- au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone
- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des parcs résidentiels de loisirs et des campings

ARTICLE UL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les habitations liées au gardiennage et dans ce cas elle sera attenante ou intégrées aux bâtiments de la zone.

ARTICLE UL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération, n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE UL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci..

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE UL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

- Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :
- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits

- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron Une haie champêtre pourra accompagner celle-ci dans le respect des règles de taille des végétaux.
- d'une haie champêtre
- Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers ne sont pas conseillées.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE UL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

Les stationnements devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences locales.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des constructions.

ARTICLE UL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

ARTICLE UL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU et 1AUa

Caractère de la zone :

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement urbain organisé à partir des OAP et dédié à des fonctions diversifiées, habitat, commerces , équipements et activités compatibles l'habitat.

La zone 1AUa est créée uniquement pour décliner (dans l'article 4) les conditions d'assainissement de la zone, en l'occurrence celles dédiée à l'assainissement autonome (assainissement non collectif).

Tous les autres articles sont identiques entre la zone 1AU et 1AUa.

ARTICLE 1AU - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- Les entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article AU-2

ARTICLE 1AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et qu'elles soient réalisées dans les conditions suivantes :

- Les zones 1AU seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Les zones 1AUarc seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone 1AUarc est supérieure à 0,5 hectare.
- Les zones 1AUarc seront urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone lorsque la superficie de la zone 1AUarc est inférieure à 0,5 hectare.

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1AU - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, ou une voie privée, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

L'accès sur la parcelle devra être conçu à libérer une place de stationnement temporaire.

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération (en dehors de la centralité du village), n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		

4ème	critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
------	---	--

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage viaire à terme sur la zone, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE 1AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Zone 1AU

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Zone 1AUarc

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome regroupé (collectif) dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

Zone 1AUa

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un assainissement individuel conforme à la réglementation.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée entre 0 et 7 m de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les annexes (abri de jardin, garage) doivent être implantées au minimum à 2 mètres de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Les piscines pourront avoir une implantation libre.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

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

Hormis les annexes à l'habitation, une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'une des façades de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes (abri de jardin, garage ...) doivent être implantées au minimum à 2 mètres de la limite de la limite latérale. Idem précédent.

Les piscines auront une implantation libre.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux avec un maximum de 10 mètres.

La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contiguës.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles. Les tuiles noires sont interdites. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, chaque projet sera étudié au cas par cas suivant les règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration devra permettre une lecture homogène et harmonieuse des toitures.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles depuis le domaine public. Soit ils seront disposés en cave, en comble ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

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

Leur hauteur n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

L'utilisation des matériaux d'aspect de matière plastique est interdite.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations et les limites séparatives devront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou de barron de galet inférieur ou égale à 0,5 mètre de partie maçonnée.
- d'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits inférieur ou égale à 0,5 mètre de partie maçonnée.
- les murs pourront être surmonté, de préférence, d'une grille en ferronnerie, ou bien d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..). Une haie champêtre pourra accompagner celle-ci dans le respect des règles de taille des végétaux.
- d'une haie champêtre

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers ne sont pas conseillées.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Le portail quand il existe, ne dépassera pas la hauteur de 1,60 m et devra être en harmonie avec l'ensemble des constructions.

ARTICLE 1AU - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

Les stationnements devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences locales

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 M2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 M2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 M2

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 1AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement urbain organisé et dédié à des fonctions d'activités diversifiées.

ARTICLE 1AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à vocation d'élevage,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AUx2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Les locaux de gardiennage sont autorisés sous réserve d'être intégrés ou attenants au bâtiment principal.

ARTICLE 1AUX - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération, n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUX - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AUX - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou privé ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Une des façades de la construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales
- soit de telle façon qu'un point de la construction soit à une distance maximale égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3m.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUX - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers ne sont pas conseillées.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les portails, quand il existe devront être en harmonie avec l'ensemble des murets et l'architecture de la maison principale.

ARTICLE 1AUX - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

Les stationnements devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences locales

ARTICLE 1AUX - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 M2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 M2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 M2

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 1AUX - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUL

Caractère de la zone :

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation et dédié aux équipements, hébergements, et aménagements liée à l'économie touristique et aux activités de loisirs.

ARTICLE 1AUL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de loisirs et de sports
- au fonctionnement et à l'équipement des installations de parcs résidentiels de loisirs ou de résidences de tourisme
- au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone
- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Camping, parc résidentiel de loisirs.

ARTICLE 1AUL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone lorsque la superficie de celle-ci est inférieure à 1 hectare.
- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque la superficie de la zone est supérieure à 1 hectares.
- Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Pour les voies départementales :

L'accès est un droit de riveraineté, limité par des considérations d'intérêt public et soumis à autorisation. La règle générale est que la voirie départementale, hors agglomération, n'a pas vocation à la desserte directe des constructions privées.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
2ème	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau collectif, et dans le cas d'un sol permettant l'infiltration, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.

Quand le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées seront raccordées à un réseau d'assainissement autonome groupé dans le cas de projets supérieurs ou égaux à trois logements et à un assainissement individuel conforme à la réglementation pour les autres projets.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents pollués non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AUL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou privé ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Des implantations dérogeant aux règles ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE 1AUL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE 1AUL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

- Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :
- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron). Une haie champêtre pourra accompagner celle-ci dans le respect des règles de taille des végétaux.
- d'une haie champêtre
- Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers ne sont pas conseillées.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE 1AUL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

Les stationnements devront être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences locales.

ARTICLE 1AUL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet. Seules les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 M2
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 M2
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 M2

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 1AUL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUR

Caractère de la zone :

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée aux besoins liés à l'autoroute A65..

Article 1AUR - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

ARTICLE 1AUR - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises, notamment :

- Les constructions et équipements,
- Les commerces et services,
- Les affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

ARTICLE 1AUR - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

Article 1AUR – 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Assainissement :

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Le dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords particuliers.

ARTICLE 1AUR - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

ARTICLE 1AUR - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, est limitée à 10 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

ARTICLE 1AUR - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUR - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

ARTICLE 2AU - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE 2AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLUi qui définira les règles applicables.

ARTICLE 2AU - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Pour les voies départementales la distance par rapport à l'alignement sera de 5 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à deux mètres.

ARTICLE 2AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

Caractère de la zone :

Zones agricole composé de terre cultivée, de bâtis existants liés à de l'habitat, de l'activité agricole.

ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A - 2.

ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des autres réglementations en cours, notamment celles concernant les plans de prévention des risques naturels et en dehors des zones inondables, sont admises :

- La réalisation, l'extension l'amélioration des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
les habitations nouvelles nécessaires à une présence permanente sur l'exploitation devront être implantées à une distance maximale de 150m des bâtiments d'activité, bâtiments d'élevage compris, et intégrées dans l'ensemble du bâti hormis pour des impossibilités de topographie, de réglementation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités agricoles de la zone (stations de pompage...), ainsi qu'à l'entretien et la création de réseaux et de retenues hydrauliques et la construction de petites constructions nécessaire à l'irrigation.
- L'extension mesurée des constructions existantes, et des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 50% de l'existant.
 - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU avec une limite de totale de 300 m².
- La construction d'annexes, sous réserve que l'emprise au sol cumulée de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m
- La restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les limites de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme et sous réserve de démontrer la valeur architecturale du bâtiment originel. Sont considérés comme construction dont il reste

l'essentiel des murs porteurs les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée.

- Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination pourront concerner l'habitat, l'hébergement hôtelier, l'artisanat, et le commerce. Les autorisations liées à ces transformations seront soumises pour avis conforme à la commission départementale de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- En dehors de celles liées à l'activité agricole, les clôtures sont soumises à autorisation.
- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir.

Dans les secteurs à risques : en l'absence de plan de prévention approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières, relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs inondables de la zone. Sont seules admises : les réhabilitations des bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le risque et de ne pas créer de logements nouveaux.

ARTICLE A - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE A - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE A - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La distance de la construction par rapport à l'espace public sera au minimum à 3 mètres pour les voies communales.

La distance de la construction par rapport à l'espace public pour les voies départementales sera égale à :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

La distance de la construction par rapport à la limite séparative sera au minimum de 3 mètres de l'espace publique.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation, les constructions doivent être implantées à une distance telle que l'ensemble des constructions constitue un ensemble bâti harmonieux et cohérent avec la prise en compte des contraintes topographiques, technique réglementaire et de la présence d'arbres de qualité.

Pour les maisons d'habitations nécessaire à l'activité agricole la distance par rapport aux bâtiments le plus proche sera de 150 mètres maximum, hormis pour des impossibilités de topographie, de réglementation.

Les annexes des constructions d'habitations existantes seront séparées par une distance maximale de 30 mètres.

ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie la plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 12 mètres, à l'exception des unités de stockage des productions issues de l'agriculture.

La hauteur maximale sera de trois niveaux pour les maisons présente dans l'espace agricole. Leur annexe auront une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE A - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE A - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A1

Caractère de la zone :

Zones agricole composé bâtis existants liés à de l'activité artisanal pérenne.

ARTICLE A1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A1 - 2.

ARTICLE A1 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est autorisé les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services nécessaires à l'activité exercée sur le site.

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

Les clôtures sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

ARTICLE A1 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE A1 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE A1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

ARTICLE A1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère (dans le cas de constructions à toit terrasse), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres.

ARTICLE A1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE A1 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE A1 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE A1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A2

Caractère de la zone :

Zones agricole composé de bâtis existants liés à de l'activité agricole industrielle.

ARTICLE A2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2 - 2.

ARTICLE A2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisé les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est autorisé les constructions à usage agricole industriel, agricole commercial, ou agricole de services nécessaires à l'activité exercée sur le site.

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

ARTICLE A2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par projet et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE A2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui génère des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE A2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

ARTICLE A2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE A2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

ARTICLE A2 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A2 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

ARTICLE A2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Ap

Caractère de la zone :

Zones agricoles protégées en raison de leur proximité avec les villages.

ARTICLE Ap - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Ap - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE Ap - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de l'autoroute un recul de 100 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives ou de la limite de l'emplacement réservé, soit à plus de deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ap - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Ap - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE Ap - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ap - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Np

Caractère de la zone :

Zones naturelles composées de bois, de haies de rivières et de ruisseaux, protégées au titre des trames vertes et bleues.

ARTICLE Np - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petites constructions nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Np - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE Np - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE Np - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de l'autoroute un recul de 100 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à plus de deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Np - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Np - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Np - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Np - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Np - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NL

Caractère de la zone :

Zones naturelles dédiées à l'économie touristique et aux activités de loisirs qui ne génèrent pas de constructions pérennes.

ARTICLE NL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de la pratique et la mise en œuvre des aires naturelles de camping
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE NL - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE NL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE NL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

ARTICLE NL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE NL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public quand il y en a deux, la voie l'a plus près de la façade ou se trouve l'entrée sera considérée.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 6 mètres.

ARTICLE NL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

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

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE NL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE NL - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (bosquets, haies champêtres, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,

- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE NL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONEN

Caractère de la zone :

Zones naturelles dédiées à la prise en compte des espaces naturels sensibles de la communauté de communes dont les aménagements liés au tourisme seront possibles et à la protection des sources.

ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception des constructions nécessaires :

- à l'usage de la pratique des aménagements liés à la valorisation du milieu naturel et accueil du public.
- au bon fonctionnement du captage d'eau potable
- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'usage de l'activité agricole sous réserve du respect de l'article N10

ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE N - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

ARTICLE N - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées.

ARTICLE N - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les règles du tableau suivant s'appliquent :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

ARTICLE N - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 5 mètres au faîtage.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

ARTICLE N - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE N - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en harmonie avec le projet . Seules Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques composées de laurier (cerise, amande, palme, ...), Photinia red robin, et les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, ...) ne sont pas souhaitées.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

ARTICLE N - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles:

Constructions nécessaires aux activités de production au titre de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Peuvent être admises à ce titre les activités qui sont dans le prolongement de l'action de production (conditionnement, transformation, vente à la ferme) sous réserve que les produits travaillés soient issus de l'exploitation agricole concernée.

L'habitation pour un exploitant agricole doit être justifiée par la nécessité d'une présence permanente sur le site et rapprochée des installations d'élevage, pour entretien et soins aux animaux notamment.

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant-toit

Energies renouvelables sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. C'est une source d'énergie qui se constitue ou se reconstitue plus rapidement qu'elle n'est utilisée.

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé par une nouvelle activité créée.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faitage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'éégout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage: terrain nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.