

4.

DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE
SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

POS / PLUJ	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PUBLIÉ	APPROUVÉ
REVISION N°2 POS	La 25/02/1996	La	La	La 26/06/2001
MODIFICATION POS	N°1 N°2 N°3 N°4			La 13/03/2002 La 08/06/2004 La 17/01/2005 La 19/04/2010
REVISION SIMPLIFIEE POS	N°1 N°2 N°3	La La La 25/05/2008		La 15/03/2005 Sensuelle La 23/04/2009
REVISION POS/ ELABORATION PLUJ	La 14/10/2008	La 17/04/2012		La
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		La Maire		

PONANT EAU-MEGA
Stratégies URBAINES CONSEIL EN ENVIRONNEMENT
95 rue Touffaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr
Rue Ramuntcho
17313 Rochefort Cedex
tél : 05 46 99 09 27
fax : 05 46 99 25 53
environnement@eau-mega.fr



SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	p	3
Article 1 - Champs d'application territorial du plan	p	4
Article 2 - Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol	p	4
Article 3 - Division du territoire en zones	p	5
Article 4 - Adaptations mineures	p	6
Article 5 - Bâtiments sinistrés	p	6
Article 6 - Application du règlement au lotissement et terrains faisant l'objet d'une division	p	6
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p	7
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua, et au secteur Uaa	p	8
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub, et au secteur Uba	p	13
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Uh	p	19
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p	22
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AU1	p	23
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AU2	p	28
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone AUh1	p	30
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone AUh2	p	33
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p	35
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A, et aux secteurs Aa et Ah	p	36
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ap (secteurs Ap1 et Ap2)	p	40
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p	42
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N, et aux secteurs Nc, Nca, Ne, Nh, Nj	p	43
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone NL, et au secteur NLs	p	48
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Np	p	51
TITRE 6 - ANNEXES	p	53
Annexe 1 - Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	p	54
Annexe 2 - Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	p	54
Annexe 3 - Réglementation concernant les Emplacements Réservés	p	56
Annexe 4 - Réglementation concernant les Espaces Boisés Classés	p	56
Annexe 5 - Réglementation des défrichements	p	57
Annexe 6 - Réglementation concernant les installations et travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable	p	58
Annexe 7 - Définition de la surface de plancher et du Coefficient d'Occupation du Sol	p	60
Annexe 8 - Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme	p	61
Annexe 9 - Notice explicative relative à la bande constructible dans le secteur Uba	p	63
Annexe 10 - Liste indicative des essences préconisées en Vienne	p	65

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux, situé dans le département de la Vienne.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

2. Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.421-4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

3. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique :

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.

Article R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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.

Article R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement :

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.

Article R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve 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.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : «Liste des Servitudes d'Utilité Publique» et «Plan des Servitudes d'Utilité Publique».

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L.142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu

public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le périmètre du droit de préemption urbain est mentionné en annexe du présent PLU.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article L.421-3 :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R.421-28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.421-17 :

Article R.421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Article L.442-9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis

dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Article L.442-14 :

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'Eau» ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'isolation acoustique des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;
- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions des articles L.414-1 à L.414-7 du code de l'environnement, et Décret d'application n° 2001-1216 et Décret d'application du 20 décembre 2001, relatifs à la gestion des sites Natura 2000.

Article 3 - Division du territoire en zones MAJ3

Le territoire communal est divisé en 12 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et leurs secteurs, délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000e et 1/2000e.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua identifie les parties anciennes du bourg et **le secteur Uaa**, celles des villages d'Aillé, Champ-de-Gain, Fontaine et le Peu ;

La zone Ub est une zone correspondant aux extensions urbaines récentes du Bourg et Aillé ; **le secteur Uba** permet l'accueil de nouvelles constructions dans les dents creuses des extensions de Champ-de-Gain et Le Peu ;

La zone Uh correspond aux zones d'activités économiques de Clos de l'Ormeau, Les Moinards et Les Millas.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone AU1 correspond aux extensions futures de l'urbanisation, à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone AU2 est une zone à urbaniser qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation ;

La zone AUh1 est une zone d'activités future ;

La zone AUh2 est une zone d'activités futures qui pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie des espaces nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation ; **le secteur Aa** identifie le site des silos et **le secteur Ah**, les secteurs bâtis existants, non liés à l'exploitation agricole, au sein de la zone A ;

La zone Ap identifie les secteurs agricoles protégés pour leur intérêt paysager (**secteur Ap1**) et patrimonial (**secteur Ap2**).

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N identifie les espaces naturels, et comprend 5 secteurs : **le secteur Nc**, qui identifie les secteurs d'anciennes carrières à réaménager ; **le secteur Nca**, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisé sous conditions ; **le secteur Ne**, qui identifie le site du château de Vayres ; **le secteur Nh**, qui identifie les secteurs bâtis existants et **le secteur Nj**, qui identifie les secteurs de jardins (vallée du Clain) ; **La zone NL** identifie les secteurs d'équipements culturels, de loisirs et touristiques ; **le secteur NLS** est réservé à un parking paysager à l'entrée de la forêt ;

La zone Np protège les espèces présentant un intérêt écologique particulier.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme (parcs, espaces boisés, patrimoine bâti) ;

Des espaces à planter ;

Les secteurs d'implantation des bâtiments à l'intérieur du secteur Ne ;

Des marges de recul ;

Des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial en zone A, susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures

* Article L.123-1-9 :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus, des titres II à IV du présent règlement.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

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

Article 5 - Vestiges archéologiques et archéologie préventive

* Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 2-3° du présent chapitre)

* En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

* En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 «protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle».

* La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à «la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique».

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

* Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, «les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique. »

Article 6 - Application du règlement au lotissement et terrains faisant l'objet d'une division

Sauf disposition contraire du règlement des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées à chaque lot, construction et terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Zone urbaine Ua

La zone Ua identifie les parties urbanisées anciennes du bourg ; le secteur Uaa, celles des villages (Aillé, Fontaine, Champ de Gain et Le Peu).

Cette zone est principalement destinée à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **MAJ3**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 – Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1.2 - Les nouvelles constructions à usage agricole.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.7 - Dans les zones réglementaires des Plans de Prévention des Risques (PPR), identifiées sur les plans de servitudes, les installations et constructions qui ne respectent pas les mesures de prévention techniques édictées par les PPR pour assurer la stabilité des constructions.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

2.1 - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone et de limiter au maximum les travaux de terrassements.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

4.3 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Pour les constructions et installations édifiées antérieurement à la mise en œuvre du réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.7 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

4.10 - Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Autres réseaux

4.11 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

4.13 - Toute nouvelle opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un espace poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, dans le respect des règles d'hygiène et de salubrité publique.

Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes,
- avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Dans tous les cas, lorsque l'alignement n'est pas occupé par un bâtiment, la continuité visuelle sera assurée par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille, conforme à l'article 11, et édifié à l'alignement.

6.4 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit alors être au moins égal à :

- 3 mètres dans le secteur Uaa ;
- la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres dans le reste de la zone Ua.

7.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté : Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit alors être au moins égal à :

- 3 mètres dans le secteur Uaa ;
- la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres dans le reste de la zone Ua.

L'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

7.3 - Une implantation différente pour l'extension d'une construction déjà implantée dans la marge de retrait peut être autorisée en prolongement de sa façade latérale sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'ouvrage.

7.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la

limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet.

Article Ua 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder :

- 6 mètres dans le secteur Uaa ;
- 9 mètres dans le reste de la zone Ua.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine : la hauteur construite ne devra pas dépasser pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

11.1 – Compte tenu du caractère du centre-bourg ou des cœurs de villages anciens, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés:

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit, sauf pour les abris de jardin de moins de 12 m².

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES DESTINEES A L'HABITATION

- *Toiture*

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °), pour les toitures en ardoises, tuiles plates ou similaires ;
- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires.

L'emploi de tuiles aux couleurs « tranchantes » type tuiles vertes ou bleues est interdit.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) de moins de 12 m² ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise.

- *Façade*

11.8 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Dans le cadre d'une opération de rénovation, le moellon apparent est interdit, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à la chaux à fleur de tête sans joint creux ni saillie (pas de ciment).

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'article 11.5.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas positionnés en saillie sur la façade.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et pourront comporter des oculi implantés uniquement en partie haute, dans l'objectif de renforcer la luminosité de l'espace intérieur.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes, de préférence, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes.

Les couleurs vives sont interdites.

- Façades commerciales

11.12 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Les dispositifs de fermeture devront être placés à l'intérieur de la construction.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores seront en toile unie et mate. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes

- Eléments divers

11.13 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchant de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- Bâtiments annexes

11.14 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales excepté les abris de jardins de moins de 12m² qui devront répondre aux règles suivantes :

- L'abri de jardin devra être construit en bois ou avec un matériau imitation bois ; l'usage de panneaux métalliques (tôle ou bac acier) est interdit.
- L'usage d'un autre matériau de couverture que les tuiles est autorisé.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION ARTISANALE, D'ENTREPÔT OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- Toitures

11.15 - Les pentes de toiture seront :

- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires.
- soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.16 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.17 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou d'un mur en maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant ;
- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètre. Cette hauteur pourra être dépassée si la clôture prolonge une clôture existante plus haute.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

11.21 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article Ua 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 25 % de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13.4 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 10% de la surface du terrain de l'opération (hors espaces de stationnement).

13.5 - Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.6 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

13.7 - Les parcs et ensembles boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine. Les arbres de haute tige seront préservés dans la mesure du possible. L'extension des constructions existantes ou l'implantation d'une éventuelle nouvelle construction devront tenir compte des arbres existants.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article Ua 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article Ua 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 2 – Zone urbaine Ub

La zone Ub identifie les extensions urbaines du bourg et Aillé. Cette zone est principalement destinée à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. L'accueil de nouvelles constructions se poursuivra par comblement des espaces libres et/ou densification des parcelles existantes, dans la mesure où cette densification ne pose pas de problèmes techniques (desserte par les réseaux, par exemple), ou de sécurité.

Le secteur Uba identifie les extensions urbaines des villages de Champ de Gain et Le Peu : les nouvelles habitations devront s'inscrire à l'intérieur d'une bande constructible définie par le présent règlement et les documents graphiques (voir notice explicative en annexe).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 – Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1.2 - Les nouvelles constructions à usage agricole.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.7 - Dans les zones réglementaires des Plans de Prévention des Risques (PPR), identifiées sur le plans des servitudes, les installations et constructions qui ne respectent pas les mesures de prévention techniques édictées par les PPR pour assurer la stabilité des constructions.

1.8 - Dans le secteur Uba, les constructions non visées à l'article 2.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

2.1 - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone et de limiter au maximum les travaux de terrassements.

En outre, dans le secteur Uba :

2.4 - Les nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité, à condition d'être implantés dans la bande constructible définie à l'article 6, et sous réserve du respect des autres règles.

2.5 - L'extension des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement est limitée à 100 m² de surface. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

2.6 - Les nouveaux bâtiments annexes sont limités à 40 m² de surface maximum par habitation, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Ils devront être situés sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle ils sont attachés, et sous réserve du respect des autres règles. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

2.7 - Les piscines, situées sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elles sont attachées, et sous réserve du respect des autres règles.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 3 : Desserte des terrains et accès

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

Dans le secteur Uba, les terrains situés à l'arrière d'une parcelle sur rue et desservis uniquement par un appendice d'accès sont interdits.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 20c est interdit.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.5 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur. Suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

4.3 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Pour les constructions et installations édifiées antérieurement à la mise en œuvre du réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.7 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

4.10 - Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge

Autres réseaux

4.11 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

4.13 - Toute nouvelle opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un espace poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, dans le respect des règles d'hygiène et de salubrité publique.

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone Ub

6.1 - Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées :

- en recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD 20c ;
- en recul d'au moins 20 mètres de l'axe de la RD 4 ;
- dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Le retrait pourra être défini de façon à ce que la future construction bénéficie du maximum d'ensoleillement.

6.2 - Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 40 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement. A l'exception des piscines non couvertes, ces constructions ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.

6.4 - Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

Dans le secteur zone Uba (voir les illustrations en annexe du règlement) :

6.5 - Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande constructible (d'une épaisseur de 15 mètres), figurée sur les documents graphiques (plans de zonage).

6.6 - En-deçà de la bande constructible définie à l'alinéa 6.5, des implantations différentes sont admises pour permettre :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement (l'extension ne devant pas excéder 50 m² de surface, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement) ;
- la construction de piscines non couvertes, qui devront toutefois être implantées en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement.

6.7 - Au-delà de la bande constructible définie à l'alinéa 6.5, des implantations différentes sont admises pour permettre :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement (l'extension ne devant pas excéder 100 m² de surface, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement) ;
- la construction de bâtiments annexes (limités à 40 m² de surface par habitation) et de piscines.

Dans la zone Ub et le secteur zone Uba :

6.8 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ub

7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit alors être au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté : La construction est implantée en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction existante de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

Dans le secteur Uba :

7.3 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone Ub et le secteur zone Uba :

7.4 - Une implantation différente pour l'extension d'une construction déjà implantée dans la marge de retrait peut être autorisée en prolongement de sa façade latérale sans empiéter davantage sur cette marge.

7.5 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6 - Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'ouvrage.

7.7 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article Ub 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article Ub 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans le secteur Uba, les doubles ou triples rideaux de constructions, incompatibles avec le maintien du caractère bâti de la zone, sont interdits.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix de matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit, sauf pour les abris de jardin de moins de 12 m².

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION*- Toiture*

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), et couvertes en tuiles canaux ou similaires.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) de moins de 12 m² ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise

- Façade

11.8 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Dans le cadre d'une opération de rénovation, le moellon apparent est interdit, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à la chaux à fleur de tête sans joint creux ni saillie (pas de ciment).

Dans le cas d'une construction nouvelle, l'emploi du moellon est interdit.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'article 11.5.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas positionnés en saillie sur la façade.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et pourront comporter des oculi implantés uniquement en partie haute, dans l'objectif de renforcer la luminosité de l'espace intérieur.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes, **de préférence**, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). **Les ferrures des volets seront peintes.**

Les couleurs vives sont interdites.*- Façades commerciales*

11.12 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

Les dispositifs de fermeture devront être placés à l'intérieur de la construction.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores seront en toile unie et mate. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes.

- Eléments divers

11.13 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchant de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- Bâtiments annexes

11.14 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales excepté les abris de jardins de moins de 12m² qui devront répondre aux règles suivantes :

- L'abri de jardin devra être construit en bois ou avec un matériau imitation bois ; l'usage de panneaux métalliques (tôle ou bac acier) est interdit.
- L'usage d'un autre matériau de couverture que les tuiles est autorisé.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION ARTISANALE, D'ENTRÉE OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF*- Toitures*

11.15 - Les pentes de toiture seront :

- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires.

-soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.16 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les couleurs vives sont interdites.**CLOTURES**

11.17 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètre ;
- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

11.21 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article Ub 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 60 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place par 25 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 2 lits.
- Pour les foyers pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe du

2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour deux-roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunion : 1 place pour 10 places d'accueil.

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

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article Ub 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 25 % de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13.4 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront au moins 20% de la surface du terrain de l'opération (hors espaces de stationnement).

13.5 - Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.6 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

13.7 - En bordure de la RD 20c, des haies d'une largeur minimale de 1 mètre seront plantées en limite de parcelle.

13.8 - Les parcs et ensembles boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine. Les arbres de haute tige seront préservés dans la mesure du possible. L'extension des constructions existantes ou l'implantation d'une éventuelle nouvelle construction devront tenir compte des arbres existants.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol**

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

**Article Ub 15 : Performances énergétiques et
environnementales**

15.1 - Sans objet.

**Article Ub 16 : Infrastructures et réseaux de
communication électroniques**

16.1 - Sans objet.

Chapitre 3 – Zone urbaine Uh

Zone destinée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de service).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, transformation de bâtiments existants), excepté les logements de fonction visés à l'article Uh 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

Article Uh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - Le logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, ou accolé à celui-ci, dans la limite d'un logement par unité foncière.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone et de limiter au maximum les travaux de terrassements.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 3 : Accès et voirie

Accès

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).
- 3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Uh 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Toute construction nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Pour les constructions et installations édifiées antérieurement à la mise en œuvre du réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.10 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.11 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article Uh 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article Uh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf indication graphique contraire (marge de recul indiquée sur les plans de zonage), la façade des nouvelles constructions doit être implantée :

- avec un recul d'au moins 20 mètres de l'axe de la RD 4 et de la RD 85 ;
- dans une bande de 8 à 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées différemment.

6.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article Uh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative (excepté en limite des zones Ub, A et N) ;
- soit en retrait de la limite séparative ; ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article Uh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article Uh 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet..

Article Uh 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres, éléments techniques et de superstructure exclus.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uh 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ (COMMERCIALE, ARTISANALE, D'ENTREPÔT...), OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF**- Toitures**

11.6 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires ;
- soit entre 20 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.7 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre. Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.8 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.9 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Article Uh 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 60 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place par 25 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 2 lits.
- Pour les foyers pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces

établissements doivent comporter des aires de stationnement pour deux-roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunion : 1 place pour 10 places d'accueil.

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

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article Uh 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article Uh 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article Uh 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Zone à urbaniser AU1

Zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble.

Il s'agit de secteurs non bâtis où se réaliseront les développements urbains futurs de la commune. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'organisation de chacune des zones.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).

1.2 - Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

1.3 - Les constructions à usage agricole.

1.4 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.8 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de l'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse.

Elles doivent :

- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment les indications de desserte,
- s'intégrer dans un schéma cohérent d'urbanisation et de viabilisation,
- être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

En outre, les occupations et utilisation du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations, (comportant éventuellement des constructions à usage d'équipements, de bureau, commerce, service, etc), à condition que :

- que l'opération couvre au moins 20 % de la superficie totale de la zone. Toutefois, cette règle de taille minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ;
- l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les objectifs de mixité et de diversité de l'habitat : chaque opération d'aménagement devra comprendre au moins 11 % de lots ou logements affectés à la création de locatifs sociaux, ou réserver une surface d'au moins 350 m² de terrain par tranche de 10 logements ou de 10 lots.

2.2 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, nécessaires à des activités autorisées dans la zone et s'inscrivant dans une opération d'ensemble telle que définie à l'alinéa 2.1.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux*Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.7 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.9 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.10 - Toute nouvelle opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un espace poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, dans le respect des règles d'hygiène et de salubrité publique.

Article AU1 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Sans objet

Article AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées

- à 20 mètres de l'axe de la RD 85 (zone AU1 de la Mamot Nord) ;
- à l'alignement, à 5 mètres ou à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Le retrait pourra être défini de façon à ce que la future construction bénéficie du maximum d'ensoleillement.

6.2 - Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement. A l'exception des piscines non couvertes, ces constructions ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures seront, le cas échéant, édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article AU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées :

La construction est implantée en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

7.3 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'ouvrage.

7.5 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article AU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article AU1 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article AU1 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AU1 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés:

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit (sauf pour les abris de jardin de moins de 12 m²).

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES

- Toiture

11.6 – Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), et couvertes en tuiles canales ou similaires.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) de moins de 12 m²;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise.

- Façade

11.8 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Dans le cadre d'une opération de rénovation, le moellon apparent est interdit, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à la chaux à fleur de tête sans joint creux ni saillie (pas de ciment).

Dans le cas d'une construction nouvelle, l'emploi du moellon est interdit.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'article 11.5.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'espace public.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et pourront comporter des oculi implantés uniquement en partie haute, dans l'objectif de renforcer la luminosité de l'espace intérieur.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes, de préférence, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes.

Les couleurs vives sont interdites.

- Façades commerciales

11.12 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Les dispositifs de fermeture devront être placés à l'intérieur de la construction.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores seront en toile unie et mate. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes.

- Eléments divers

11.13 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- Bâtiments annexes

11.14 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales excepté les abris de jardins de moins de 12m² qui devront répondre aux règles suivantes :

- L'abri de jardin devra être construit en bois ou avec un matériau imitation bois ; l'usage de panneaux métalliques (tôles ou bac acier) est interdit.
- L'usage d'un autre matériau de couverture que les tuiles est autorisé.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION ARTISANALE, D'ENTREPÔT OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- Toitures

11.15 - Les pentes de toiture seront :

- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires.
- soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.16 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine.

Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.17 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.18 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel (ton pierre soutenu) avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage vert torsadé doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

11.19 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

Article AU1 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 60 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place par 25 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 2 lits.
- Pour les foyers pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.

- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour deux-roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunion : 1 place pour 10 places d'accueil.

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

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article AU1 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

13.3 - Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 25 % de la surface de la parcelle. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13.4 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima (hors espaces de stationnement) :

- 25 % de la surface du terrain de l'opération dans la zone AU1 de la Mamot Nord ;
- 30 % de la surface du terrain de l'opération dans la zone AU1 des Gains.

Les aménagements paysagers (haies arbustives, plantations, etc) définis dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation permettront d'assurer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement et des constructions.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU1 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article AU1 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article AU1 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 2 - Zone à urbaniser AU2

La zone AU2 est une zone à urbaniser après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article AU2 2.

Article AU2 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions **MAJ3**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

2.1 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, gaz...).

2.2 - Les affouillements du sol liés aux fouilles archéologiques.

2.3 - Dans la zone « cavité » du Plan de Prévention des Risques (PPR), les installations et constructions qui ne respectent pas les mesures de prévention techniques édictées par le PPR pour assurer la stabilité des constructions.

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU2 3 : Accès et voirie

3.1 – Sans objet

Article AU2 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Sans objet

Article AU2 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Sans objet

Article AU2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article AU2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite.

Article AU2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article AU2 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article AU2 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – Sans objet

Article AU2 11 : Aspect extérieur

11.1 Sans objet

Article AU2 12 : Stationnement

12.1 - Sans objet

Article AU2 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU2 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article AU2 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article AU2 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 3 - Zone à urbaniser AUh1

*La zone AUh1 est une zone d'activités futures.
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
définissent les principes d'organisation de chacune des zones.*

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUh1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, transformation de bâtiments existants), excepté les logements de fonction visés à l'article AUh1 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

Article AUh1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de l'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse.

Elles doivent :

- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment les indications de desserte,
- s'intégrer dans un schéma cohérent d'urbanisation et de viabilisation,
- être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à destination hôtelière, commerciale, artisanale ou industrielle, d'entrepôt ou de bureau s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.2 - Le logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, ou accolé à celui-ci, dans la limite d'un logement par unité foncière.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements, nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassements.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUh1 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AUh1 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Pour les constructions et installations édifiées antérieurement à la mise en œuvre du réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.10 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.11 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article AUh1 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article AUh1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 La façade des constructions principales doit être implantée :

- en recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD 4 ;
- en recul d'au moins 20 mètres de l'axe de la RD 85 ;
- dans une bande de 8 à 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article AUh1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative (excepté en limite des zones A et N) ;
- soit en retrait de la limite séparative ; ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article AUh1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article AUh1 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article AUh1 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres, éléments techniques et de superstructure exclus.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AUh1 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ (COMMERCIALE, ARTISANALE, D'ENTREPÔT...), OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- Toitures

11.6 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires ;
- soit entre 20 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.7 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre. Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.8 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.9 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Article AUh1 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place par 20 m² de surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . si la surface de vente est inférieure à 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - . si la surface de vente est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher excédant 200 m².
- pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 10 places d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces

établissements doivent comporter des aires de stationnement pour deux-roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunion : 1 place pour 10 places d'accueil.

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

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article AUh1 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de parking.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUh1 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article AUh1 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article AUh1 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 4 - Zone à urbaniser AUh2

Zone d'activités à urbaniser après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article AUh2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article AUh2 2.1, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

Article AUh2 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, gaz...).

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article AUh2 3 : Accès et voirie

3.1 - Sans objet

Article AUh2 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Sans objet

Article AUh2 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Sans objet

Article 1 AUh2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article AUh2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 5 mètres de la limite.

Article AUh2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article AUh2: Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article AUh2 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Sans objet

Article AUh2 11 : Aspect extérieur

11.1 - Sans objet

Article AUh2 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Sans objet

Article AUh2 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article AUh2 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Sans objet

Section 4 : Autres obligations

Article AUh2 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article AUh2 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 – Zone agricole A

La zone A est la zone strictement réservée à l'activité agricole. Seuls les sièges et bâtiments d'exploitation agricole sont admis dans cette zone.

Le secteur Aa identifie le site des silos et **le secteur Ah** identifie des secteurs bâtis non liés à l'activité agricole.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans la zone A et le secteur Ah :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

2.3 - Les clôtures à condition de s'intégrer dans les paysages et de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

En outre, dans la zone A :

2.4 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les habitations et annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles soient groupées à proximité des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être édifiées après ou en même temps que les bâtiments d'exploitation.

En outre, dans le secteur Aa :

2.5 - Les silos et les constructions et installations qui leur sont liées.

En outre, dans le secteur Ah :

2.6 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 m² de surface, à

compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;

- l'extension des constructions ayant un autre usage (artisanal, etc) ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne doivent pas aboutir à la création de plus d'un logement par unité foncière à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.7 - Les bâtiments annexes dans la limite de 30 m² de surface, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit. Ils devront être situés sur la même unité foncière et à proximité de la construction principale à laquelle ils sont attachées.

2.8 - Les piscines situées à proximité immédiate de l'habitation à laquelle elles sont attachées.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.7 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.8 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

6.1 - Dans la zone A, excepté le secteur Ah, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Dans les secteurs Ah, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des voies et emprises publiques.

6.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en excepté en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les ouvrages, installations et constructions à usage agricole devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites de la zone Ub et des secteurs Ah et Nh.

7.2 - Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

7.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

8.1 - Sans objet.

Article A 9 : Emprise au sol

9.1 - Dans les secteurs de taille et de capacité limités, Aa et Ah, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder :

- 50% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur Aa ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur Ah.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder :

- 6 mètres pour les bâtiments d'habitation ;
- 3,5 mètres pour les bâtiments annexes à l'habitation ;
- 9 mètres pour les autres constructions, sauf impossibilité technique (silos, ...).

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit, sauf pour les abris de jardin de moins de 12 m².

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION

- Toiture

11.6 – Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °), pour les toitures en ardoises, tuiles plates ou similaires ;
- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) de moins de 12 m² ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise.

- Façade

11.8 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Dans le cadre d'une opération de rénovation, le moellon apparent est interdit, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à la chaux à fleur de tête sans joint creux ni saillie (pas de ciment).

Dans le cas d'une construction nouvelle, l'emploi du moellon est interdit.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'article 11.5.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'espace public.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et pourront comporter des oculi implantés uniquement en partie haute, dans l'objectif de renforcer la luminosité de l'espace intérieur.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes, **de préférence**, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). **Les ferrures des volets seront peintes.**

Les couleurs vives sont interdites.

- Eléments divers

11.12 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchant de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- Bâtiments annexes

11.13 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales excepté les abris de jardins de moins de 12m² qui devront répondre aux règles suivantes :

- L'abri de jardin devra être construit en bois ou avec un matériau imitation bois ; l'usage de panneaux métalliques (tôles ou bac acier) est interdit.
- L'usage d'un autre matériau de couverture que les tuiles est autorisé.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION AGRICOLE OU D'EQUIPEMENTS COLLECTIF**- Toitures**

11.14 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires ;
- soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.15 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.16 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.17 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.18 - Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres doublée ou non d'une haie vive d'essences locales variées. Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

11.20 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées

en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article A 13 : Espaces libres et de loisirs et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés d'essences locales et diversifiées, afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 2 – Zone agricole Ap

La zone Ap est composée de deux secteurs :

- le secteur Ap1, secteur agricole d'intérêt paysager : protection des vues sur les espaces agricoles présentant un intérêt paysager (plateau agricole surplombant la vallée du Clain, lisière de la forêt de Moulière) : les nouveaux bâtiments sont interdits ;
- le secteur Ap2, secteur agricole d'intérêt patrimonial et paysager : protection des espaces agricoles présentant un intérêt paysager et patrimonial (vallée du Clain, périmètre de protection rapproché de captage, Natura 2000).

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article Ap 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article Ap 2, et notamment l'édification de bâtiment.

Article Ap 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions MAJ3

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'être compatibles avec le principe de protection des paysages et de l'environnement,
- de respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques (inondation et mouvements de terrain) :

Dans le secteur Ap1 et le secteur Ap2 :

2.1 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, gaz...).

Dans le secteur Ap1 seulement :

2.2 - Les installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'activité agricole.

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article Ap 3 : Desserte des terrains et accès

3.1 - Sans objet.

Article Ap 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Sans objet.

Article Ap 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Sans objet

Article Ap 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD20c ;
- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article Ap 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

Article Ap 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article Ap 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article Ap 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Sans objet

Article Ap 11 : Aspect extérieur

11.1 - Sans objet.

Article Ap 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Sans objet

**Article Ap 13 : Espaces libres et plantations,
Espaces Boisés Classés**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article Ap 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Sans objet

Section 4 : Autres obligations

**Article Ap 15 : Performances énergétiques et
environnementales**

15.1 - Sans objet.

**Article Ap 16 : Infrastructures et réseaux de
communication électroniques**

16.1 - Sans objet.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Zone naturelle N

La zone N identifie des espaces naturels et comprend 5 secteurs :

- **le secteur Nc**, qui identifie les secteurs d'anciennes carrières à réaménager ;
- **le secteur Nca**, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée sous conditions ;
- **le secteur Ne**, qui identifie le site du château de Vayres et ses extensions possibles ;
- **le secteur Nh**, qui identifie les secteurs bâtis existants ;
- **le secteur Nj**, qui identifie les secteurs de jardins de la vallée du Clain.

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **MAJ3**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2, et notamment les occupations et utilisation du sol qui ne respectent pas les prescriptions des Plans de Prévention des Risques dans les secteurs concernés (inondations et mouvements de terrain).

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions **MAJ3**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre le caractère de la zone,
- de s'intégrer dans le paysage environnant,
- de respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques dans les secteurs concernés (inondations et mouvements de terrain).

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nj :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les clôtures à condition de s'intégrer dans les paysages et de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

En outre, dans la zone N, sont autorisées :

2.4 - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans le secteur Ne, ne sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, que :

2.5 - L'aménagement, y compris avec changement de destination, des bâtiments existants sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques du site.

2.6 - La construction de bâtiments annexes au château de Vayres, sous réserve :

- qu'ils soient implantés à l'intérieur des *Secteurs d'implantation des nouveaux bâtiments* figurés sur les documents graphiques ;
- que leur implantation, leur importance et leur volume ne portent pas atteinte aux caractéristiques du site ;
- qu'ils ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

En outre, dans le secteur Nc, sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

2.7 - Le stockage des déchets inertes, destinés au réaménagement des anciennes carrières, conformément à la réglementation des installations de stockage de déchets inertes, ainsi que les installations et constructions temporaires nécessaires au fonctionnement de ces activités.

En outre, dans le secteur Nca, sont autorisés :

2.8 - L'exploitation de carrières et leur remise en état :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions, installations et aménagement liés et nécessaires à leur fonctionnement ;
- le stockage des déchets inertes, destinés au réaménagement des anciennes carrières, conformément à la réglementation des installations de stockage de déchets inertes, ainsi que les installations et constructions temporaires nécessaires au fonctionnement de ces activités.

En outre, dans le secteur Nh :

2.9 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 m² de surface, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- l'extension des constructions ayant un autre usage (artisanal, etc) ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne doivent pas aboutir à la création de plus d'un logement par unité foncière à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.10 - Les bâtiments annexes dans la limite de 30 m² de surface à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit. Ils devront être situés sur la même unité foncière et à proximité de la construction principale à laquelle ils sont attachés.

2.11 - Les piscines situées à proximité immédiate de l'habitation à laquelle elles sont attachées.

En outre, dans le secteur Nj sont autorisés :

2.12 - Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m².

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau public d'eau potable pourra être exigé.

Assainissement eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.7 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.8 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

6.1 - Dans la zone N et les secteurs Nc, Nca et N, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD20c et de la RD 4 ;
- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Dans les secteurs Ne et Nh, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des voies et emprises publiques.

6.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

7.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

8.1 - Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol

9.1 - Dans le secteur Ne, l'emprise au sol totale maximale des nouveaux bâtiments est définie par les *secteurs d'implantation des nouveaux bâtiments* figurés sur les documents graphiques.

9.2 - Dans le secteur Nh, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres. La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions annexes non contiguës à des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit, sauf pour les abris de jardin de moins de 12 m².

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES

- *Toiture*

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °), pour les toitures en ardoises, tuiles plates ou similaires ;
- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires.

L'emploi de tuiles aux couleurs « tranchantes » type tuiles vertes ou bleues est interdit.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) de moins de 12 m² ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise.

- *Façade*

11.8 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Dans le cadre d'une opération de rénovation, le moellon apparent est interdit, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à la chaux à fleur de tête sans joint creux ni saillie (pas de ciment).

Dans le cas d'une construction nouvelle, l'emploi du moellon est interdit.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges. Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'article 11.5.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'espace public.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et pourront comporter des oculi implantés uniquement en partie haute, dans l'objectif de renforcer la luminosité de l'espace intérieur.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes, de préférence, dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes.

Les couleurs vives sont interdites.

- *Eléments divers*

11.12 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchant de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- *Bâtiments annexes*

11.13 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales excepté les abris de jardins de moins de 12m² qui devront répondre aux règles suivantes :

- L'abri de jardin devra être construit en bois ou avec un matériau imitation bois ; l'usage de panneaux métalliques (tôles ou bac acier) est interdit.
- L'usage d'un autre matériau de couverture que les tuiles est autorisé.

CONSTRUCTIONS À USAGES D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- *Toitures*

11.14 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires ;

- soit entre 20 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- *Façades*

11.15 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine.

Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.16 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.17 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.18 - Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

11.19 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Une bande de 10 mètres sera maintenue enherbée au bord des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 2 – Zone naturelle NL

La zone NL identifie des secteurs d'équipements de loisirs et comprend un secteur NLs pour l'aménagement d'un parking paysager à l'entrée de la forêt.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'organisation de chaque zone NL et secteur NLs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article NL 2.

Article NL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions **MAJ3**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de s'intégrer dans le paysage environnant,
- d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone,
- d'être compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu de la zone,
- de respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques dans les secteurs concernés (inondations et mouvements de terrain),
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans la zone NL-:

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les terrains de sports (à l'exception de ceux utilisés pour la pratique de sports motorisés), les équipements sportifs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur gardiennage.

2.5 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.6 - Dans la zone NL de la Gratteigne, le stockage des déchets inertes, destinés au réaménagement des anciennes carrières, conformément à la réglementation des installations de stockage de déchets inertes.

Dans le secteur NLs :

2.7 - Les aires de stationnement ouvertes au public, non cimentées, non bitumées, à condition d'être intégrées au site et plantées (essences locales).

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NL 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Article NL 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau public d'eau potable pourra être exigé.

Assainissement eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.7 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.8 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article NL 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article NL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf disposition graphique contraire, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD20c et de la RD 4 ;
- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article NL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article NL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article NL 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article NL 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres. La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs n'est pas réglementée.

Article NL 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades ou des volets, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le

dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS À USAGES D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- Toitures

11.6 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canaux ou similaires ;
- soit entre 20 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdites (excepté pour les panneaux solaires en intégration ou sur toiture). Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- Façades

11.7 - Les enduits seront constitués de sable à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre. Les couleurs vives sont interdites.

CLOTURES

11.8 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.9 - Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Article NL 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article NL 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Une bande de 10 mètres sera maintenue enherbée au bord des berges des cours d'eau.

13.4 - Les espaces à végétaliser identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) devront recevoir des aménagements paysagers. Ils pourront intégrer des aménagements de voiries, accès, cheminements doux. Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées. A l'intérieur de ces espaces, les nouveaux bâtiments et aires de stationnement sont interdits.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NL 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article NL 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article NL 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.

Chapitre 3 - Zone naturelle Np

La zone Np est une zone agricole protégée pour son intérêt écologique et paysager.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Np 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article Np 2, et notamment l'édification de bâtiment.

Article Np 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions **MAJ3**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone,
- de s'intégrer dans le paysage environnant,
- de respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques (inondation et mouvements de terrain).

2.1 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc), non cimentés et non bitumés.

2.2 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, télécommunication, gaz...).

2.3 - En outre, dans les zones réglementaires des Plans de Prévention des Risques (PPR), identifiées sur les plans des servitudes, les installations et constructions devront respecter les mesures de prévention techniques édictées par les PPR pour assurer la stabilité des constructions.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Np 3 : Desserte des terrains et accès

3.1 - Sans objet

Article Np 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Sans objet.

Article Np 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Sans objet

Article Np 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article Np 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article Np 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sans objet

Article Np 9 : Emprise au sol

9.1 - Sans objet

Article Np 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Sans objet

Article Np 11 : Aspect extérieur

11.1 - Sans objet.

Article Np 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Sans objet

**Article Np 13 : Espaces libres et plantations,
Espaces Boisés Classés**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article Np 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Sans objet

Section 4 : Autres obligations

**Article Np 15 : Performances énergétiques et
environnementales**

15.1 - Sans objet.

**Article Np 16 : Infrastructures et réseaux de
communication électroniques**

16.1 - Sans objet.

TITRE 6 - ANNEXES

Annexe 1

Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol

- 1- Les constructions : articles L.431-1 et suivants, L.432-1 et suivants, L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 2- Les aménagements : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - Lotissements : articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : articles L.443-1 et suivants ;
 - Terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : articles L.444-1, L.445-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les démolitions : articles L.451-1 et suivants, article L.452-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les coupes et abattages d'arbres : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5- Les défrichements: article L.311-3 du Code Forestier
- 6- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 7- Les carrières : article 109 du Code Minier

Annexe 2

Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs

1 - Camping isolé et stationnement isolé de caravanes

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

(article R.111-37 du Code de l'Urbanisme)

Le camping pratiqué de façon isolée et l'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sont interdits notamment :

- sur les rivages de la mer (sauf dérogation),
- dans les secteurs protégés : sites inscrits et classés, secteurs sauvegardés, champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine, Zones de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (sauf dérogation) ;
- dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation (sauf dérogation) ;
- dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier ;
- dans des zones définies par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.
- en application du pouvoir général de police des autorités locales (art.L.131-2 du Code des Communes).

(articles R.111-38, R.111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme)

2 - Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

(article R111-31 du Code de l'Urbanisme)

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

(article R.111-32 du Code de l'Urbanisme)

L'installation d'une habitation légère de loisir implantée dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à 35 m² est dispensée de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme, sauf lorsqu'elles est implantée dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé.

(article R.421-2 du Code de l'Urbanisme)

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, une déclaration préalable est nécessaire pour l'implantation d'habitations légères de loisirs dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 35 m².

(article R.421-9 du Code de l'Urbanisme)

3 - Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

(article R.111-33 du Code de l'Urbanisme)

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

(article R.111-34 du Code de l'Urbanisme)

4 - Terrains aménagés de campings

Un permis d'aménager est nécessaire pour :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R.111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

(article 421-19 du Code de l'Urbanisme)

Une déclaration préalable est nécessaire pour les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence

mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

(article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

Annexe 3

Réglementation concernant les Emplacements Réservés

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, sauf permis de construire à titre précaire.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123-17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien. La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Annexe 4

Réglementation concernant les Espaces Boisés Classés

Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Annexe 5

Réglementation des défrichements

Article L311-1 du Code Forestier

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code.

Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation.

L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Article L311-2 du Code Forestier

Sont exceptés des dispositions de l'article L.311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

Article L311-3 du Code Forestier

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;

4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5° A la défense nationale ;

6° A la salubrité publique ;

7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Article L311-3 du Code Forestier

L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L.311-3 ;

2° L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4° L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L.131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Article L311-5 du Code Forestier

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du Code de l'Environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Annexe 6

Réglementation concernant les installations et travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable

Article R.421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
 - b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
 - c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
 - d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.
- Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R.421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Article R.421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code.

Article R.421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Annexe 7

Définition de la surface de plancher et du Coefficient d'Occupation du Sol

Article R.112-2

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R.123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Annexe 8

Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Article L.123-1-5

Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent :

7°- Identifier et localiser des éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments de paysages identifiés sur les documents graphiques sont :

- des bâtiments emblématiques du territoire et des éléments de petit patrimoine ;
- des espaces, boisés, parcs.

Article R.421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R.421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Exemples de parc et espaces boisés
au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme :



Le Clos



Rue de la Tonnelle

Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés
au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme :

Liste des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme		
N°	Elément remarquable	Localisation
1	Ancien garage des pompiers	Bourg
2	Puits de l'ancienne gendarmerie	Bourg
3	Ancien cimetière	Bourg
4	Eglise	Bourg
5	Puits de Vaucroc	Bourg
6	Porche du XVIème siècle	Bourg
7	Souterrain, porche des Templiers, commanderie y compris blason, puits (liaison avec souterrain)	Bourg
8	Pigeonnier	Bourg
9	Puits place d'Aillé	Aillé
10	Château de la Bazinière (1425), pigeonnier (1815), jardins et bois	Aillé
11	Pigeonnier	Champ-de-Gain (La Cour)
12	Puits	Champ-de-Gain
13	Maison : façade et clôture	Champ-de-Gain (Forges)
14	Puits	Champ-de-Gain
15	Puits	Champ-de-Gain (Forges)
16	Ancien Château du Peu (porche)	Le Peu
17	Maison (tour), puits (2 à 3)	Fontaine

Annexe 9

Notice explicative relative à la bande constructible dans le secteur Uba



CHAMP-DE-GAIN

Le constat, les enjeux : Une densification non maîtrisée des villages

Les villages de Champ de Gain et Le Peu se sont développés, de façon récente, sous la forme d'une urbanisation linéaire, peu dense, le long des voies (habitat pavillonnaire implanté sur des parcelles étroites et profondes, en recul par rapport à la rue).

Au cours des dernières années, la densification de ces secteurs s'est notamment réalisée par le biais de divisions de terrain : la partie arrière d'un terrain sur lequel est implantée une habitation est détachée pour accueillir une deuxième, voire une troisième construction. Les nouvelles constructions sont desservies par des bandes d'accès donnant sur la rue.

Cette nouvelle forme d'urbanisation conduit à :

la multiplication des accès le long des voies : les traversées des villages connaissent déjà des problèmes de sécurité (vitesse élevée, multitude d'accès sur des linéaires importants) qui seront accrues par ces accès supplémentaires ;

le renforcement des réseaux : sur une parcelle où il y a aujourd'hui une seule habitation, la densification des fonds de parcelles peut amener à accueillir une ou deux habitation supplémentaires, et ainsi multiplier par deux ou trois le nombre d'habitants à desservir,

la dégradation des paysages et du cadre de vie des villages : ces nouvelles implantations « en second rang » densifient ces espaces sans pour autant les organiser ;

les problèmes de voisinage : ces accès sont privatifs mais impliquent une proximité d'usage, de stationnement, qui apparaissent déjà dans certains lieux ;

l'absence de densité.

Ces implantations étaient possibles par l'application des règles du POS (ancienne zone NB), en particulier celles relatives à :

l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), les constructions devant être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement et 9 mètre par rapport à l'axe de la voie ;

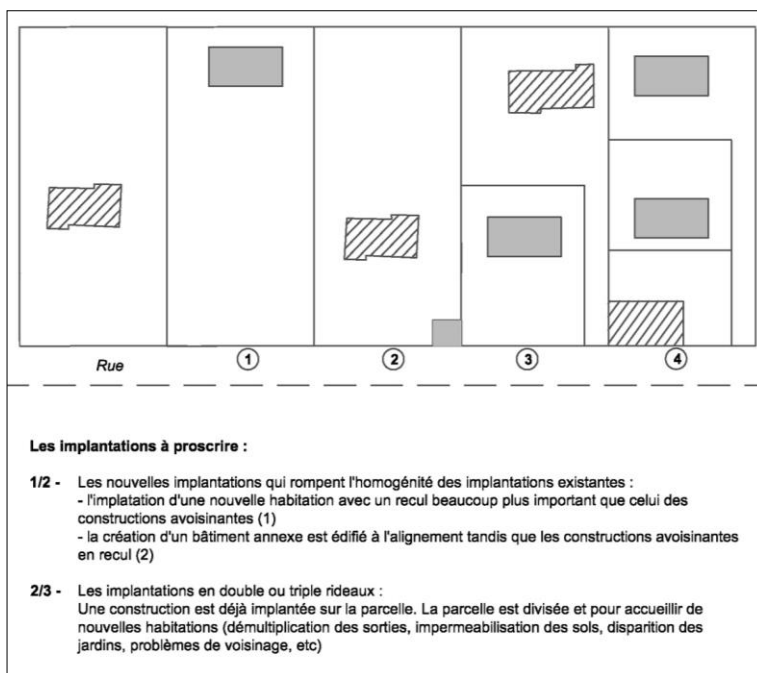
l'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7), les constructions pouvant être édifiées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les objectifs :

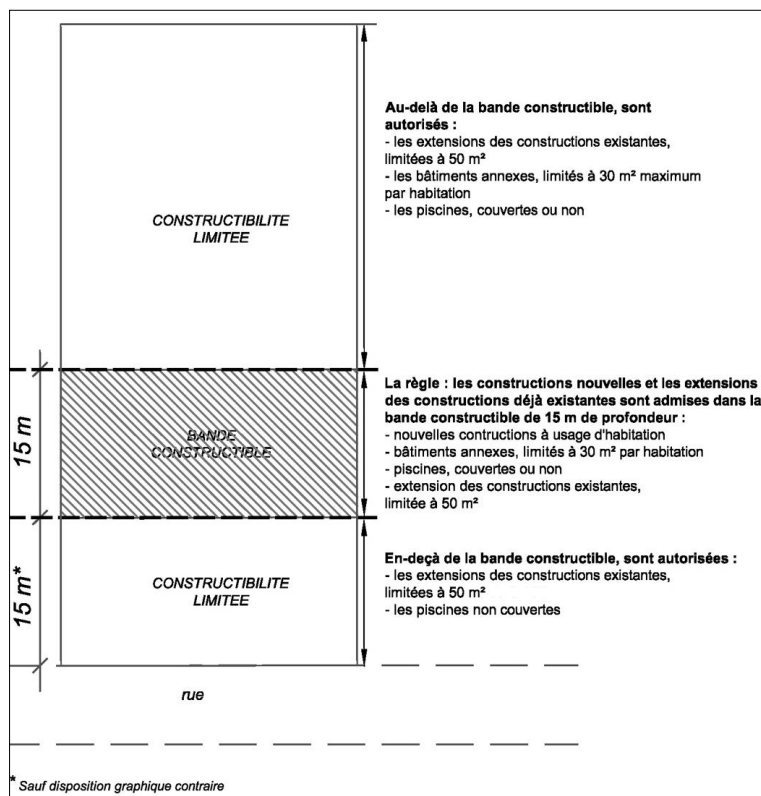
Il s'agit de marquer un coup d'arrêt à ces pratiques de densification des villages, au titre notamment :

- de la sécurité des dessertes et des traversées des villages ;
- de la capacités des réseaux ;
- du maintien de la biodiversité, de la perméabilité des sols et de des paysages (interface avec la plaine agricole) ;
- des bonnes relations de voisinage.

Il s'est donc agit de proposer une règle destinée à maintenir l'ordre existant et à le poursuivre dans les terrains disponibles.



LES IMPLANTATIONS INCOMPATIBLES AVEC LES OBJECTIFS DU SECTEUR Uba



BANDE CONSTRUCTIBLE : ILLUSTRATION DE LA REGLE

La règle : une bande constructible limitant l'accueil de nouvelles constructions aux seules dents creuses

L'article 6 du secteur Uba définit une bande constructible de 15 mètres de profondeur le long des voies (cf. illustration ci-contre) :

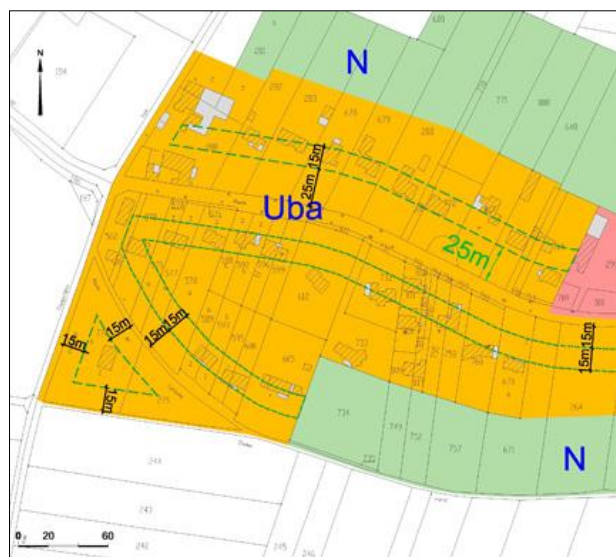
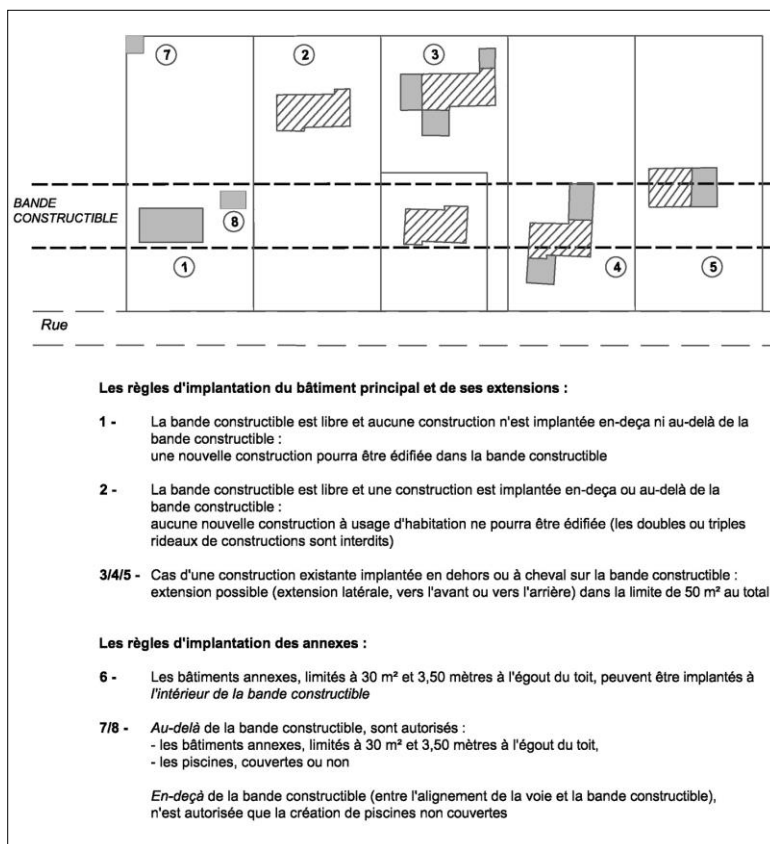
- à l'intérieur de la bande constructible, de nouvelles habitations pourront être édifiées ;
- en dehors de cette bande constructible, seules des extensions et la création d'annexes sont, de façon limitée, autorisées.

La profondeur de la bande constructible (15 mètres) a été définie au regard de l'épaisseur moyenne des constructions à usage d'habitation (entre 8 et 10 mètres) et des alignements observés : la distance entre l'alignement des voies et la bande constructible est, en règle générale, de 15 mètres. Le long de certaines voies, cette distance peut être inférieure ou supérieure.

La bande constructible est reportée sur les documents graphiques (plans de zonage), afin de tenir compte de la configuration particulière de certaines rues.

Les mesures complémentaires sont proposées :

- les terrains situés à l'arrière d'une parcelle sur rue et desservies uniquement par une bande d'accès nouvelle sont inconstructibles (article 3 du règlement) ;
- les doubles ou triples rideaux, incompatibles avec le maintien du caractère peu dense de la zone, sont interdits (article 11 du règlement).

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA BANDE CONSTRUCTIBLE
Plan de zonage – extrait

APPLICATION DE LA REGLE : ILLUSTRATION

Annexe 10



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées en Vienne

Commune de St Georges les Baillargeaux

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

*Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les
haies et bois situés à proximité du projet*

*** Strate arborée :**➤ **en limite des zones à caractère naturel (ex : pourtours des lotissements) :**

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), **chêne pubescent** (voire chêne vert sur les sols les plus superficiels), **noyer commun**, **érable champêtre** (érable de Montpellier sur sol superficiel), tilleul à petites feuilles, charme (sol profond), fruitiers divers (**alisier torminal**, merisier, **cormier**, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté en surface),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant)...

➤ **en zones artificialisées (caractère plus « urbain ») :**

les mêmes + tous les arbres fruitiers acclimatés à la région (**dont l'amandier**), platane, marronnier, tulipier de Virginie (sol profond bien alimenté en eau), mûriers, arbre de Judée, micocoulier, ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, pin laricio de Corse, pin sylvestre (pas si calcaire actif), pin maritime. L'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local.

*** strate arbustive :**➤ **en limite des zones à caractère naturel (ex : pourtours du lotissement) :**

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, **prunellier**, viorne aubier et lantane, troène commun, **cornouiller sanguin**, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, **fusain d'Europe**, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, cerisier à grappes, **néflier**, **cognassier**, épine vinette...

➤ **en zones artificialisées (caractère plus « urbain ») :**

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

- document réalisé par la DDAF 86 – mise à jour : décembre 2006 -