

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Sainte Camelle**

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I.	PREAMBULE	3
TITRE II.	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	6
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	7
CHAPITRE 2.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	8
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS COMMUNES	9
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	20
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	24
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	25
TITRE VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	29
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N	30

TITRE I. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte Camelle.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA et UB.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les Zones Naturelles et forestières (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysages et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

-
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés en annexe relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

3. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en annexe en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

4. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

5. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

CHAPITRE 2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue.

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs des installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction) ne sont pas règlementées.

Eléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés. Pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, les démolitions peuvent être envisagée.

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement au-delà de 80 m ² de surface plancher Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hôtels, autres hébergements touristiques	0,5 place par chambre
Industrie	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

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

Les voies et accès devront respecter les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

a. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

b. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

c. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

d. Réseau de télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

e. Sécurité incendie

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 2 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB,

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA

Caractère du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies ou dans une bande comprise entre 0 et 5 m.

Pour les routes départementales, le recul des constructions par rapport aux voies est en agglomération : 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété ;

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3 m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

b. Aspects extérieurs

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

L'aspect des façades est composée d'un mortier de chaux naturelle, ayant l'aspect des sables locaux.

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes d'aspect en zinc.

Les souches de cheminée sont enduites.

Les toitures

Les toitures sont de préférence à 2 pentes. La pente des toitures n'excède pas les 35 % et la couverture des constructions nouvelles sont d'aspect tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 80 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 1,8 m.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre ou au moins sur une limite latérale.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

10 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

e. Performances énergétiques et environnementales

Les éléments techniques liés aux performances énergétiques des bâtiments doivent être masqués et non visibles de la rue.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du secteur UB

Le secteur UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m à l'alignement des voies.

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3 m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

b. Aspects extérieurs

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Les couvertures des constructions nouvelles d'aspect de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (d'aspect zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 80 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les murs des clôtures devront être enduits.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 1,8m.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
40 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée du secteur 1AU

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations



Trame d'inconstructibilité

Aucune construction n'est autorisée

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Activité de services

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 3m minimum de l'alignement des voies.

Pour les routes départementales, le recul des constructions par rapport aux voies est de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3 m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

b. Aspects extérieurs

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Les couvertures des constructions nouvelles sont d'aspect tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (d'aspect zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composées d'un mur plein de 80 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

La trame clôture :

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les murs des clôtures devront être enduits.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 1,8m.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone à agricole est dite « zone A »

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle est constituée du secteur A

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Caractère du secteur A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Les constructions et installations nécessaires à des habitations sont admises aux conditions suivantes et dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Les logements lorsqu'ils sont liés au siège d'une exploitation agricole :

- Logement s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que le **changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole** aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - qu'il soit édifié un seul logement par siège d'exploitation agricole.

Les **extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU** ayant la destination d'habitation sont autorisées si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
 - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
 - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m²**.
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3 m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les constructions d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

CHAPITRE I - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Caractère du secteur N

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Les **constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et services publics »** à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les **extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU** ayant la destination d'habitation sont autorisées si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante
- L'extension projetée ne crée **pas de logement supplémentaire** ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
 - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
 - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m²**
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3 m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

b. Aspects extérieurs

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les constructions d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

.

CHAPITRE I - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

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

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.