

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 6 : REGLEMENT ECRIT





SOMMAIRE



PIECE 6 : REGLEMENT ECRIT	1
1 Avant-Propos	4
1.1 Que détermine le PLU ?	5
1.2 Comment utiliser ces documents ?	5
2 Dispositions générales	8
2.1 Champ d'application	9
2.2 Portée respective du règlement	9
2.3 Division du territoire en zones	11
3 Dispositions applicables aux zones urbaines	19
3.1 Dispositions applicables à la zone UA	20
3.2 Dispositions applicables à la zone UB	33
3.3 Dispositions applicables à la zone UC	46
3.4 Dispositions applicables à la zone Um	56
4 Dispositions applicables aux zones naturelles	68
4.1 Dispositions applicables à la zone N	69
4.2 Dispositions applicables à la zone NZh	81
5 Dispositions applicables aux zones agricoles	82
5.1 Dispositions applicables à la zone A	83
5.2 Dispositions applicables à la zone AP	95
5.3 Dispositions applicables à la zone Aw	100
6 Eléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur	108
6.1 Eléments du patrimoine paysager à protéger	109
6.2 Eléments du patrimoine bâti à protéger	109





SOMMAIRE

7 Les Emplacements réservés	111
------------------------------------	------------

8 ANNEXES	113
------------------	------------

8.1 Annexe 1 – Définitions	114
----------------------------	-----

8.2 Annexe 2 – Illustrations – types du règlement	123
---	-----

8.3 ANNEXE 3 – Cahier de recommandations environnementales	134
--	-----





1

AVANT-PROPOS

1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs. Le plan de zonage matérialise les cours d'eau, les milieux aquatiques associés et servitudes de passages le long des cours d'eau.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- Des effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols ;
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres ;
- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs ;
- 3) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable** pour comprendre le contexte général.
 - **Les documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ;
 - Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.) ...
 - **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique ;
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ;
 - La cartographie des axes de ruissellement fournie ;

- La cartographie de l'aléa ruissellement ;
- La cartographie de l'aléa érosion ;
- La cartographie des aires d'alimentation de captage présent sur la commune ;
- La cartographie des corridors écologiques (Trame Verte et Bleue) ;
- La cartographie des zones humides issues des diagnostics écologiques communaux ;
- La cartographie des mares ;
- La cartographie l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) des cours d'eau et la liste des plantations/essences locales conseillés par le Conservatoire ;
- La liste des plantations conseillés par le Conservatoire.

Règlement graphique simplifié :



- A : Zone agricole
- AW : Zone agricole sensible
- N : Zone à caractère naturel et forestier
- UA : Zone urbaine ancienne
- UB : Zone urbaine périphérique au centre-bourg
- UC : Zone urbaine du château de Champrond
- UM : Zone urbaine de reconversion à vocation mixte
- NZh : Zone naturelle humide
- AP : Zone agricole protégée

2

DISPOSITIONS GENERALES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Hilaire.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du code de l'urbanisme :

- Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22,
- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques,
- Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules,
- Article R.111-20 relatif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions,
- Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques,
- Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
- Article R.111-26 relatif au respect des articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement,
- Article R.111-27 relatif à l'intégration du projet dans son site,
- Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU sont :

- Le raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L. 35-8 du code de la santé publique et articles 34 et 35 de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi

qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation) ;

- La publicité, enseignes et pré-enseignes (loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et décret d'application n° 80-923 du 21 novembre 1980) ;
- La protection et mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 8 janvier 1993) ;
- La protection de la nature (loi n° 95-101 du 2 février 1995) ;
- La loi d'orientation agricole (loi n° 99-574 du 9 Juillet 1999) ;
- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) ;
- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- Les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe de Beauce ;
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L. 410-1 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans ;
- La loi n° 41-4011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques ;
- Les lois n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive, pouvant selon l'importance du projet d'aménagement ou de construction envisagé et la sensibilité potentielle du site à la présence éventuelle de vestiges archéologiques, donner lieu à l'obligation de procéder à des reconnaissances préalables ;
- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories ;
- La loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs sur l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; l'utilisation rationnelle de la voiture et l'insertion des piétons, des vélos et des transports en commun ;
- La loi sur l'air n° 96-1236 du 30 décembre 1996 relative à la pollution atmosphérique et les déplacements urbains ;
- La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 relative à la pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux.

Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L. 424-1 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L. 424-1 du code de l'urbanisme) ;
- A compter de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) (article L.424-1 du code de l'urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L. 313-2 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (article L. 331-6 du code de l'environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L. 111-11 du code de l'urbanisme)

2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et en zone agricoles (A) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics ;
- Les éléments paysagers et de patrimoine à protéger ;

- Les éléments bâtis à protéger ;
- Les cours d'eaux ;
- Les zones humides ;
- Les mares.

Les **zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

- La zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg historique,
- La zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant aux extensions du centre-bourg et aux hameaux des Boutard, des Cours et de Pierrefitte ;
- La zone UC, référée au plu par l'indice UC, correspondant aux espaces bâtis du château de Champrond ;
- La zone UM, référée au plan par l'indice UM, correspondant au site du Silo, dans le centre bourg.

Les **zones naturelles et forestières** dans lesquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N référée au plan par l'indice N, zone naturelle ;
- La zone NZh, zone naturelle humide (paragraphe 3.2 dans le PLU).

Les **zones agricoles** dans lesquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage ;
- La zone AP référée au plan par l'indice AP, zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. ;
- La zone Aw, référée au plan par l'indice Aw, zone agricole protégée au regard de la qualité des espaces et où les nouvelles constructions à vocation agricole sont strictement encadrées.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles divisés en 3 sections, qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R. 151-27 à R. 151-50 du code de l'urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 8 articles suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 6 : Stationnement.

SECTION III : Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 8 : Desserte par les réseaux.

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L. 151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R. 152-6 et 7 du code de l'urbanisme).

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâti

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 3 peut faire l'objet d'une majoration de 10% en cas de travaux visant à améliorer le confort thermique et lutter contre l'insalubrité conformément aux articles L. 151-28, R. 151-42 et R. 431-18 du code de l'urbanisme.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L. 111-16 et L. 111-17 du code de l'urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement doivent notamment respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$) ;
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

Rappel

Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et de services publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R. 151-24 et R. 151-25 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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 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 ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces secteurs font l'objet de dispositions propres en matière de hauteur, implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Y sont également définies les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-2 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

A : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- La construction d'annexes aux constructions à destination d'habitation ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage ;
- Les aménagements et constructions prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Espaces boisés classés

Ce 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.

Les bâtiments remarquables et éléments du patrimoine à protéger

Il s'agit des bâtiments à maintenir ou à restaurer dans leur caractère naturel.

Protection des cours d'eau et de leurs abords

Les constructions et les usages (carrières, activités à risque...), susceptibles de dégrader les milieux aquatiques dans les zones concernées sont interdits.

L'artificialisation des espaces libres de part et d'autre des cours d'eau est limitée au maximum avec un retrait minimum de 6 m à toutes nouvelles constructions ou extensions (« bande inconstructible de 6 m ») mesuré à partir du haut de berge des cours d'eau.

Une requalification de cette bande de 6 mètres en zone N peut être effectuée. Ce classement est notamment justifié par la nécessité de préserver les espaces de mobilité et par la présence de zones de frayères, zones d'alimentation et zones de croissance de la vie piscicole, arrêtés de biotope, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et sites Natura 2000 ;

Sur l'intégralité de ces espaces, sont interdits toute plantation d'espèces cataloguées invasives et sont à privilégier les plantations d'espèces locales.

Protection des zones humides

Le PLU matérialise la cartographie des zones humides issues des diagnostics écologiques communaux et centralisées au Syndicat mixte pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière La Juine et ses Affluents (SIARJA), avec intégration, le cas échéant, des mares et plans d'eau intégrant et affinant les enveloppes d'alerte zones humides produites par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

Les zones humides cartographiées sont classées NZh au sein du PLU avec une réglementation particulière propre à ces zones, comme édicté au sein de la disposition 3.1 et qui doit répondre à l'objectif de protection des zones humides fixé dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

Les aménagements, installations et constructions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteintes aux zones humides cartographiées par le SIARJA.

Protection des mares

Concernant la protection des mares, celles-ci sont identifiées en annexe du règlement. Les mares sont identifiées comme éléments du paysage ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales ».

Protection des zones exposées aux ruissellements

S'appliquent sur les axes de ruissellements identifiés en annexe du PLU à l'aide de la cartographie fournie par le SIARJA, les dispositions suivantes :

- Sont interdites toutes constructions, aménagements, remblais ;
- Sont Inscrits en emplacement réservé les emprises des ouvrages de rétention et de traitement des eaux pluviales ;
- Le développement des liaisons douces intègre des profils de voiries adaptées aux techniques alternatives.

Le débit de fuite maximal des eaux pluviales est fixé à 1l/s/ha dans les zones urbaines à fort ruissellement.

La commune face aux risques

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune (issus du site <https://www.georisques.gouv.fr>).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels :

- Le risque de remontée de nappes aquifères en cas de forte pluviométrie (sensibilités très forte et fortes aux abords du cours de la Louette et de la Chalouette. Ce risque est également très important sur le centre-bourg entre le plateau agricole et la vallée et sur le hameau de Pierrefitte, à l'est du territoire communal.). Les pétitionnaires doivent ainsi s'assurer que le terrain sur lequel ils s'approprient à construire ou à aménager ne présente pas de sensibilité particulière au risque de remontée de nappe ;
- Le risque de gonflement-retrait des argiles qui peut se traduire par une variation sensible de volume des substrats de nature argileuse ou marno-argileuse à raison de leur teneur en eau : contraction des sols en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies, pouvant entraîner des désordres sur les constructions concernées. Le territoire de Saint-Hilaire est concerné pour partie dans sa zone urbanisée par ce risque naturel (aléa important à l'ouest et modéré au sud). Il appartient aux pétitionnaires de conduire les études géotechniques nécessaires avant tout projet de construction afin d'intégrer les dispositifs de fondation nécessaires. Le guide « Construire en terrain argileux » est annexé au PLU. Il est également demandé de se référer au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif au risque de retrait-gonflement des argiles.

Règlement sanitaire départemental

Les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées par le sol sont interdits à moins de 35 mètres des cressonnières.

Qualité environnementale des constructions

Pour tout projet de construction comprenant une surface de plancher supérieure à 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de productions d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie...).

Protection des massifs boisés

En application des orientations réglementaires du Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF), les lisières de ces espaces boisés sont protégées. En effet, « en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

La limite de ces massifs boisés est portée au plan de zonage.

Réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. Ces ouvrages traversent les zones : UB, N, Nzh et A de la commune.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE, doit consulter le guichet unique à l'adresse suivante : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr . Il faut alors se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554.1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour les zones où sont situés les ouvrages RTE, il est précisé que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques. »

Pour les ouvrages RTE, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

De même, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville historique.

La zone UA, référée au plan par l'indice UA et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1^{er} du titre 3 du présent règlement, correspond au village traditionnel. Elle accueille principalement des constructions à usage de logements, mais aussi des équipements, des activités de commerce et de services. Les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement en ordre continu. Elles sont en pierre, généralement enduites, avec des toitures à pentes.

Le secteur de l'OAP « Les terrasses du prieuré » est localisé dans cette zone.

ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

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

- Les constructions destinées à l'habitation ;

- Les constructions destinées aux bureaux à condition :
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
 - Qu'elles réservent un accès direct aux bureaux ;
 - Que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions destinées au commerce à condition :
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
 - Qu'elles soient situées au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ;
 - Qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes légalement érigées à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 25 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifiée régulièrement ;
 - La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone urbaine mixte.

ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

En cas de retrait, les constructions s'implantent à une distance minimum de 6 mètres. La continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par la construction d'un mur de clôture conformément aux prescriptions de l'article UA4-section clôtures.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction principale : Les constructions s'implantent sur au moins une des limites aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune). La façade concernée est aveugle.

Les marges de recul, mesurée de tout point de la construction à tout point des autres limites séparatives, par rapport à l'ensemble de ces dernières sont au moins égales à :

- 4 mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- Lignes de transport d'électricité mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Isolation extérieure : En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Annexe : Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Piscine : La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air est d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans ce secteur, les grands principes doivent être respectés avec une implantation des constructions en limite séparative ou à 2,5 mètres minimum si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Bâtiment : La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée et respecte les distances minimales suivantes comptées, horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 4 mètres si les façades d'un des bâtiments est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Annexe : Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- A la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition que la construction initiale ait été édifiée régulièrement et de ne pas augmenter son emprise au sol ;
- A l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée.

Hauteur maximum des constructions

Bâtiment : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau « 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35° ;

Extension par surélévation : Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée dans le respect des exigences ci-dessus et en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Annexe : La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 3,20 mètres.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur si elles ont été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur un aspect compatible avec celui des lieux avoisinants, des sites et paysages.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Dérogation : *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis protégés repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- De nouveaux percements peuvent être autorisés s'il s'intègre harmonieusement à la façade dans le respect de l'architecture d'origine ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- Les modifications des façades des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive ;
- Les modifications des murs de clôture ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur de ceux-ci dans le respect de l'architecture d'origine ou de l'organisation primitive.

Dérogation : *D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou*

d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Les toitures

Organisation des toitures : Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les toitures des constructions sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles plates de terre cuite à recouvrement (minimum 60/m²) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ardoise le zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes ;
- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimension n'excédant pas 0,50 mètre en largeur x 0,80 mètres en hauteur.

Annexes : La toiture des annexes ou des vérandas doit s'harmoniser avec celle de la construction principale. Leur inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les débords sont interdits.

Menuiserie : Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets sont de type battant, colorées (peints ou teints dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans ce secteur, les grands principes doivent être respectés en privilégiant la création de façades en bois.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

En bordure des voies et espaces publics :

- Les clôtures sont constituées d'un :
 - Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
 - Mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques ;

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

- Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont en :
 - Bois plein, sur toute la hauteur,
 - Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

En limites séparatives, les clôtures sont constituées, soit :

- De murs de pierre apparente ou enduit ;
- D'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

Surface de pleine terre : Il est exigé un minimum de surface de pleine de terre de 30% de la superficie totale de la parcelle.

Végétalisation des espaces libres : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie.

Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'activité où le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans le secteur soumis à OAP les grands principes doivent être respectés en assurant un maintien d'environ 50% de surface de pleine terre. Les caractéristiques perméables et naturelles du site doivent être conservées.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux :

1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher de construction.

Construction d'activités commerciales :

1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

1 m² par logement.

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans le secteur soumis à OAP les grands principes doivent être respectés et complétés d'une place supplémentaire banalisée par tranche entamée de 3 logements.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Il ne peut être créé qu'un seul accès par construction.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.

ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans le secteur soumis à OAP les grands principes doivent être respectés en valorisant une gestion à la source des eaux pluviales dans l'ensemble des espaces publics du projet afin de favoriser l'infiltration dès que possible.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

La zone UB référée au plan par l'indice UB et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 2 du titre 3 du présent règlement, correspondant aux extensions du centre-bourg et aux hameaux des Boutard, des Cours et de Pierrefitte. Elle accueille principalement des constructions à usage de logements, mais aussi des équipements, des activités artisanales et de services. Les constructions traditionnelles sont généralement en pierre à joints largement beurrés arasés à fleur de pierre, avec des toitures à pentes.

Une part importante de la zone UB est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Le maître d'ouvrages se référera aux documents annexés au règlement concernant la prise en compte de ce risque et les techniques constructives qui peuvent être utilisées.

ARTICLE UB 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

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

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition :

- Que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et qu'elle soit dans le même volume que l'habitation principale ;
- Qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux ;
- Que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce à condition :
 - Qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher,
 - Qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - Et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes légalement érigées à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 50 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifiée régulièrement ;
 - La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE UB 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UB est une zone urbaine mixte.

ARTICLE UB 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent en retrait des voies et emprises publique avec une marge de recul d'au moins 6 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public : Les règles *supra* ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction principale : Les constructions s'implantent sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) ou en retrait.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la façade concernée est aveugle.

En cas de retrait, les marges de recul, mesurée de tout point de la construction à tout point des limites séparatives, par rapport à l'ensemble de ces dernières sont au moins égales à :

- 5 mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- Lignes de transport d'électricité mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation *supra* doivent être appliquées à chacun des lots.

Isolation extérieure : En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Annexe : Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Piscine : La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air est d'un minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Bâtiment : La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 5 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Annexe : Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- A la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition que la construction initiale ait été édifiée régulièrement et de ne pas augmenter son emprise au sol ;
- A l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée.

Hauteur maximum des constructions

Bâtiment : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau « 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35° ;

Extension par surélévation : Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée dans le respect des exigences ci-dessus et en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Annexe : La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 3,20 mètres.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur si elles ont été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

ARTICLE UB 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des extensions du centre-bourg et des hameaux, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur un aspect compatible avec celles des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Dérogation : *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- De nouveaux percements peuvent être autorisés s'il s'intègre harmonieusement à la façade dans le respect de l'architecture d'origine ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- Les modifications des façades des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive ;
- Les modifications des murs de clôture ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur de ceux-ci dans le respect de l'architecture d'origine ou de l'organisation primitive.

Dérogation : *D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.*

Toitures

Organisation des toitures : Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les toitures des constructions sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles de terre cuite plates ou d'apparence plate (minimum 20/m²) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ardoise le zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes ;
- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimension n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,00 mètres en hauteur.

Annexes : La toiture des annexes ou des vérandas doit s'harmoniser avec celle de la construction principale. Leur inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les débords sont interdits.

Menuiserie : Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets sont de type battant, colorées (peints ou teints dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

En bordure des voies et espaces publics :

- **Les clôtures** sont constituées d'un :
 - Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
 - Mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques ;
 - Panneau de grillage rigide de couleur harmonieuse avec soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

- **Les portails** et portillons inscrits dans ces murs sont en :

- Bois plein, sur toute la hauteur,
- Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

En limites séparatives, les clôtures sont constituées, soit :

- De murs de pierre apparente ou enduit ;
- D'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Surface de pleine terre : Il est exigé un minimum de surface de pleine de terre de 50% de la superficie totale de la parcelle.

Végétalisation des espaces libres : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie.

Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone. Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'activité où le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux :

1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher de construction.

Construction d'activités commerciales :

1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

1 m² par logement.

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Il ne peut être créé qu'un seul accès par construction.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.

ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UC

La zone UC, référée au plan par l'indice UC et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 3 du titre 3 du présent règlement, correspondant aux espaces bâtis du château de Champrond.

ARTICLE UC 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

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

- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher des constructions existantes légalement érigées à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 100 m², mesurée à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifée régulièrement ;

- La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE UC 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE UC 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les extensions et annexes autorisées devront respecter les alignements des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

Constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public : Les règles *supra* ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions et annexes autorisées devront respecter les alignements des constructions existantes par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en fond de parcelle est toutefois autorisée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article UC 1

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3,20 mètres.

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

ARTICLE UC 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur un aspect compatible avec celui des lieux avoisinants, des sites et paysages.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Dérogation : *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- Les modifications des façades des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive ;
- Les modifications des murs de clôture ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur de ceux-ci dans le respect de l'architecture d'origine ou de l'organisation primitive.

Dérogation : *D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.*

Toitures

Organisation des toitures : Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les toitures des constructions sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est de 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles plates de terre cuite à recouvrement (minimum 60/m²) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ardoise, le zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes.

Annexes : La toiture des annexes ou des vérandas doit s'harmoniser avec celle de la construction principale. Leur inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les débords sont interdits.

Menuiserie : Les menuiseries en bois ou en aluminium seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets en bois ou en aluminium seront de type battant, colorés (peints ou teintés dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,5 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace publique lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

En bordure des voies et espaces publics :

- **Les clôtures** sont constituées d'un :
 - Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
 - Mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques ;
 - Panneau de grillage rigide de couleur harmonieuse avec soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

- **Les portails et portillons** inscrits dans ces murs A l'exception de ceux existants à la date d'approbation du PLU, sont :
 - En bois plein, sur toute la hauteur ;

- En serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

En limites séparatives, les clôtures sont constituées, soit :

- De murs de pierre apparente ou enduit ;
- D'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Surface de pleine terre : Il est exigé un minimum de surface de pleine de terre de 50% de la superficie totale de la parcelle.

Végétalisation des espaces libres : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie.

Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone. Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans

le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

1 m² par logement.

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de*

maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE UC 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : *Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.*

ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Dispositions particulières à l'OAP « Les terrasses du prieuré » : Dans le secteur soumis à OAP les grands principes doivent être respectés en valorisant une gestion à la source des eaux pluviales dans l'ensemble des espaces publics du projet afin de favoriser l'infiltration dès que possible.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

3.4.1 CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UM

La zone UM, référée au plan par l'indice UM et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 4 du titre 3 du présent règlement, correspond au site de l'ancien Silo situé dans le centre bourg. Elle accueille des constructions à usage d'activité artisanale, de logements, d'équipement publics, de commerce et de services.

Le secteur de l'OAP « Gare » est localisé dans cette zone.

ARTICLE UM 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les activités relevant d'une ICPE relevant du régime d'autorisation prévu par le code de l'urbanisme ;
- Les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

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

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent ;
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales, à condition de ne pas générer de danger et/ou de nuisances sonores, visuelles et/ou olfactives, pour les habitations environnantes ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes légalement érigées à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 25 m² ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifée régulièrement ;
 - La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE UM 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone composée d'activités artisanales, de commerces, d'habitations et d'équipements publics est une zone urbaine mixte.

ARTICLE UM 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent en retrait des voies et emprises publique avec une marge de recul d'au moins 6 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public : Les règles *supra* ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction : Les constructions s'implantent sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) ou en retrait.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la façade concernée est aveugle.

En cas de retrait, les marges de recul, mesurée de tout point de la construction à tout point des limites séparatives, par rapport à l'ensemble de ces dernières sont au moins égales à :

- 5 mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;

- Lignes de transport d'électricité mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation *supra* doivent être appliquées à chacun des lots.

Isolation extérieure : En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Annexe : Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Piscine : La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air est d'un minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Bâtiment : La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 5 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Annexe : Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- A la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition que la construction initiale ait été édifiée régulièrement et de ne pas augmenter son emprise au sol ;
- A l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée.

Hauteur maximum des constructions

Bâtiment : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau « 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35° ;

Extension par surélévation : Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée dans le respect des exigences ci-dessus et en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Annexe : La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 3,20 mètres.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur si elles ont été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

ARTICLE UM 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des extensions du centre-bourg et des hameaux, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur un aspect compatible avec celles des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Des différences de hauteur et de volume pourront être retenues pour atteindre cet objectif.

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver les points de vue identifiés sur le plan de zonage.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Dérogation : *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

Toitures

Organisation des toitures :

- Les toitures des constructions, quel que soit leur usage, sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres ;
- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales ;
- Les combles et les toitures des bâtiments d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles de terre cuite plates ou d'apparence plate (minimum 20/m²) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ardoise le zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Dispositions particulières aux bâtiments autres qu'à usage d'habitation : *Les toitures de ces bâtiments peuvent être couvertes en bac acier de couleur sombre (ex. Ral 7016), dès lors que leur pente est inférieure à 15°.*

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes ;
- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimension n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,00 mètres en hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments autres qu'à usage d'habitation : *Ces bâtiments peuvent, si la pente de la toiture est inférieure à 15°, disposer de puits de lumière, dôme de lumière ou de lanternes. Les trappes de désenfumage ou exutoire à fumée seront disposées harmonieusement.*

Annexes : La toiture des annexes ou des vérandas doit s'harmoniser avec celle de la construction principale. Leur inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Les débords sont interdits.

Menuiserie : Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets des bâtiments destinés à l'habitation sont de type battant, colorées (peints ou teintés dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Dispositions particulières aux bâtiments autres qu'à usage d'habitation : Les volets de ces bâtiments sont de type roulant et intégrés dans la façade sans produire de saillie visible depuis l'espace public.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Dispositions particulières aux bâtiments autres qu'à usage d'habitation : Outre les matériaux autorisés pour les bâtiments à usage d'habitation, les façades et pignons des bâtiments autres qu'à usage d'habitation peuvent être réalisés en bardage bois ou métallique.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

En bordure des voies et espaces publics :

- **Les clôtures** sont constituées d'un :
 - Mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques ;
 - Panneau de grillage rigide de couleur harmonieuse avec soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.
- **Les portails** et portillons inscrits dans ces murs sont en :
 - Bois plein, sur toute la hauteur,
 - Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

En limites séparatives, les clôtures sont constituées, soit :

- De murs de pierre apparente ou enduit ;
- D'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtes doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UM 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Surface de pleine terre : Il est exigé un minimum de surface de pleine de terre de 50% de la superficie totale de la parcelle.

Végétalisation des espaces libres : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie.

Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone. Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'activité où le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE UM 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux :

1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher de construction.

Construction d'activités commerciales :

1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Constructions à usage d'équipements publics :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

1 m² par logement.

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE UM 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Il ne peut être créé qu'un seul accès par construction.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : *Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.*

ARTICLE UM 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N

La zone N, référée au plan par l'indice N et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1^{er} du titre 4 du présent règlement, correspond aux espaces naturels à caractère écologique et boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles....

Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues ci-dessous.

- Les constructions à usage industriel et commercial ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article N2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Toute autre destination non autorisée aux articles suivants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

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

- Les constructions, travaux et ouvrages liés à l'exploitation forestière ;

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage de ces constructions, travaux et ouvrages ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les stations d'épuration sous conditions de leur bonne intégration dans le paysage ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifée régulièrement avant l'approbation du PLU ;
 - La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter du sinistre.
- Dans les zones humides protégées repérés au document graphique, les cheminements piétons à condition d'être réalisés avec des matériaux permettant une perméabilité du sol.

ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à 12 m au moins de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Aux lignes de transport d'électricité de haute tension B (HTB) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait de l'ensemble des limites séparatives avec une marge de recul de 8 mètres minimum.

Les annexes à la construction principale sont soumises à la même règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- Lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Bâtiment : La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 5 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Annexe : Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

La surface des extensions et annexes en zone N est limitée :

- Pour les extensions : à 10 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Pour les annexes : à 20 m² dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. ;
- A la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition que la construction initiale ait été édifiée régulièrement et de ne pas augmenter son emprise au sol.

Hauteur maximum des constructions

Bâtiment : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau « 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35° ;

Extension par surélévation : Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée dans le respect des exigences ci-dessus et en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Annexe : La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 3,20 mètres.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques

l'imposent ainsi qu'aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur si elles ont été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sans ou avec vues, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les annexes sont traitées comme les façades et pignons des constructions avoisinantes.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions avoisinantes.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- De nouveaux percements peuvent être autorisés s'il s'intègre harmonieusement à la façade dans le respect de l'architecture d'origine ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- Les modifications des façades des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive ;

- Les modifications des murs de clôture ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur de ceux-ci dans le respect de l'architecture d'origine ou de l'organisation primitive.

Dérogation : *D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.*

Toitures

Organisation des toitures : Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les toitures des constructions sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles de terre cuite plates ou d'apparence plate (minimum 20/m²).

Pour les constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction ;
- Les toitures végétales sont à privilégier.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type « tôle », bardeau d'asphalte ou béton sont interdits ainsi que l'usage de matériaux lumineux pouvant éblouir des animaux.

Pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont admis.

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes ;
- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimension n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,00 mètres en hauteur.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les débords sont interdits sur la façade principale.

Menuiserie : Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets sont de type battant, colorées (peints ou teints dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures avoisinantes. Les clôtures devront être perméables pour faciliter le passage de la faune.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Les clôtures seront de manière privilégiée constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillages ou de grilles sous réserve qu'il soit réalisé des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 mètres qu'il n'excède pas 1,25 mètre de hauteur.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au

ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune. Elles sont constituées, soit d'un :

- Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont en soit :

- Bois plein, sur toute la hauteur si la clôture est pierre,
- Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Surface de pleine terre : Il est exigé un minimum de surface de pleine terre de 50% de la superficie totale de la parcelle.

Végétalisation des espaces libres : Les espaces libres de la parcelle non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie.

Les plantations filtrantes, épuratoires ou retenant l'eau seront privilégiées.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone. Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'activité où le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Espaces boisée classés

Leur abattage est interdit sauf pour motif sanitaire.

Espace libre et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être conservées. Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50% de la superficie de la propriété.

Tous les aménagements légers de surface sont accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de

techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Constructions à usage autres que d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

- 1 m² par logement.
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

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

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : *Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.*

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NZH

La zone NZh, référée au plan par l'indice NZh et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 2 du titre 4 du présent règlement, vise à protéger l'intérêt écologique et paysager des zones humides remarquables.

Cet objectif interdit de fait la construction de bâtiment et tout ouvrage ou la réalisation de tout travaux portant atteinte à la zone humide et à son fonctionnement naturel.

Elle correspond aux espaces naturels à caractère écologique et boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles....

Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- L'affouillement, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement (dès le 1^{er} m³), les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Les zones agricoles sont dites zone A et sont référées au plan par l'indice A, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole dite « zone A » et à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1^{er} du titre 5 du présent règlement correspond aux espaces agricoles compris dans un rayon de proximité de 500 m maximum avec les constructions existantes.

ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'activité agricole autorisées ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les terrains de camping, caravanning, parcs résidentiels de loisir ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toute autre destination non autorisée aux articles suivants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et transformation des constructions et installations existantes, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
 - que la construction initiale ait été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ;
 - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- Pour les constructions à usage d'habitat existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- Pour les constructions à usage d'habitat existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, les extensions dans la limite de 20% de surface de plancher et accolées à l'habitation.

ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent en retrait de l'ensemble des limites séparatives avec une marge de recul de 12 mètres minimum.

Les annexes à la construction principale sont soumises à la même règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- Lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait de l'ensemble des limites séparatives avec une marge de recul de 8 mètres minimum.

Les annexes à la construction principale sont soumises à la même règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- Constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- Lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute nouvelle construction doit s'implanter dans un rayon de proximité de 500 m maximum avec les constructions existantes.

Bâtiment : La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 5 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Annexe : Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des constructions

La surface des constructions agricoles autorisée est limitée à 1500 m² de surface de plancher.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. ;
- A la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition que la construction initiale ait été édifée régulièrement et de ne pas augmenter son emprise au sol.

Hauteur maximum des constructions

Bâtiment : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau « 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- 8 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35° ;

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, ...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Extension par surélévation : Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée dans le respect des exigences ci-dessus et en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Annexe : La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dérogation : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur si elles ont été régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions devront présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales

contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes.

Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Toitures

Organisation des toitures :

- Les toitures des constructions, quel que soit leur usage, sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres ;
- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales ;
- Les combles et les toitures des bâtiments d'habitation doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles de terre cuite plates ou d'apparence plate (minimum 20/m²) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'ardoise le zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle d'acier, tôle en fer galvanisé, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Dispositions particulières aux bâtiments autres qu'à usage agricole : *Les toitures de ces bâtiments peuvent être couvertes en bac acier de couleur sombre (ex. Ral 7016), dès lors que leur pente est inférieure à 15°.*

Eclairage des combles : L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes ;
- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimension n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,00 mètres en hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole : *Ces bâtiments peuvent, si la pente de la toiture est inférieure à 15°, disposer de puits de lumière, dôme de lumière ou de lanternes. Les trappes de désenfumage ou exutoire à fumée seront disposées harmonieusement.*

Annexes : La toiture des annexes ou des vérandas doit s'harmoniser avec celle de la construction principale. Leur inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Dérogation : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des

énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Percements

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Les débords sont interdits.

Menuiserie : Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus.

En cas d'extension, rénovation et pour les annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant sera utilisée.

Volet : Les volets des bâtiments destinés à l'habitation sont de type battant, colorés (peints ou teintés dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Garde-corps : Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole : *Les volets de ces bâtiments sont de type roulant et intégrés dans la façade sans produire de saillie visible depuis l'espace public.*

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Parements extérieurs

Les façades et pignons sont traités, soit en :

- Pierre de pays ;
- Pierre de taille ;
- Enduit traditionnel ;

- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;
- Bardage bois.

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Matériaux interdits : L'usage de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Extension et annexe : Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole : *Outre les matériaux autorisés pour les bâtiments à usage d'habitation, les façades et pignons des bâtiments à usage agricole peuvent être réalisés en bardage bois ou métallique. Dans un souci d'intégration paysagère, des teintes sombres seront privilégiées et afin d'éviter l'éblouissement des animaux, un état de surface évitant les réflexions. Elle devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun et en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures avoisinantes. Les clôtures devront être perméables pour faciliter le passage de la faune.

Les clôtures seront de manière privilégiée constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillages ou de grilles sous réserve qu'il soit réalisé des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 mètres qu'il n'excède pas 1,25 mètre de hauteur.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune. Elles sont constituées, soit d'un :

- Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont en soit :

- Bois plein, sur toute la hauteur si la clôture est pierre,
- Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Véranda : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes de façon harmonieuse avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis autour des constructions doivent être plantés.

Des écrans végétaux ou des éléments végétaux tels que des bosquets doivent être réalisés aux abords des cours.

Dans les espaces boisés classés ou à créer repérés sur les documents graphiques du règlement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale et adaptées aux conditions climatiques de la région.

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Dispositions particulières aux constructions à usage agricole où le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Espaces boisée classés

Leur abattage est interdit sauf pour motif sanitaire.

Espace libre et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être conservées. Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Tous les aménagements légers de surface sont accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

Constructions à usage autres que d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

- 1 m² par logement.
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

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

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : *Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.*

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AP

La zone agricole protégée dite « zone AP », référées au plan par l'indice AP, correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et où les nouvelles constructions quelles que soient leur vocation sont interdites. Elle correspond aux espaces agricoles du territoire autres que ceux définis par la zone A et la zone AW.

Les dispositions du chapitre 2 du titre 5 du présent règlement s'appliquent aux espaces agricoles protégées.

ARTICLE AP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'activité agricole autorisées,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol autorisés à l'article A2,
- Les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les terrains de camping, caravanning, parcs résidentiels de loisir,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toute autre destination non autorisée aux articles suivants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Pour les constructions à usage d'habitat existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- Pour les constructions à usage d'habitat existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, les extensions dans la limite de 20% de surface de plancher et accolées à l'habitation.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique :

- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et transformation des constructions et installations existantes, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
 - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement ;
 - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE AP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE AP 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

ARTICLE AP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Toitures

Sans objet.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables repérés au document graphique du règlement :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations des constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexe et dispositions dommageables pourra être demandée ;
- Les travaux de restauration et d'entretien (avec ou sans changement de destination) sont réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, couvertures, souches de cheminées, lucarnes et menuiseries ;
- Les motifs décoratifs ou sculptés sont maintenus ou restaurés. En cas d'altération profonde ils sont consolidés ou remplacés ;
- D'autres dispositions peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou/et utilisant des technologies nouvelles permettant d'économiser l'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à dénaturer l'architecture d'origine.

Parements extérieurs

Sans objet.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures avoisinantes. Les clôtures devront être perméables pour faciliter le passage de la faune.

Les clôtures seront de manière privilégiée constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillages ou de grilles sous réserve qu'il soit réalisé des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 mètres qu'il n'excède pas 1,25 mètre de hauteur.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune. Elles sont constituées, soit d'un :

- Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Les murs de clôture en pierre de pays existants sont conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont en soit :

- Bois plein, sur toute la hauteur si la clôture est pierre,
- Serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments sont peints.

Matériaux interdits :

- L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme :
 - Les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués ;
 - Les murs constitués de plaques pleines entre poteaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées ;
- L'emploi de teinte vive sur les éléments maçonnés de clôture.

Divers

Sans objet.

ARTICLE AP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces boisés classés ou à créer repérés sur les documents graphiques du règlement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale et adaptées aux conditions climatiques de la région.

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

ARTICLE AP 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

ARTICLE AP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AW

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AW

La zone agricole protégée, dites « zone AW » et référée au plan par l'indice AP, correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et où les nouvelles constructions à vocation agricole sont strictement encadrées. Elle correspond aux espaces agricoles situés au sud de la commune autre que ceux définis par la zone A et la zone AP.

Les dispositions du chapitre 3 du titre 5 du présent règlement s'appliquent aux espaces agricoles protégés.

ARTICLE AW 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisir ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toute autre destination non autorisée aux articles suivants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

Dispositions particulières aux arbres remarquables protégés repérés au document graphique : l'abattage d'un élément du patrimoine végétal est interdit.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Une seule construction à destination agricole, à la date d'approbation du PLU ;
- L'aménagement et la transformation d'installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement ;
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition que :
 - La construction initiale ait été édifée régulièrement ;
 - La reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE AW 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE AW 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins 15 m de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait de l'ensemble des limites séparatives, avec un recul de 10 mètres minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est de 200 m²

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de construction des bâtiments agricoles en zone AW est limitée à 5 m.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut du bâtiment.

ARTICLE AW 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales

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

La construction à édifier, intégrée dans un ensemble, doit tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

La construction devra présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant au bâtiment neuf, il sera conçu en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Les constructions devront être implantées parallèlement au fossé existant à l'ouest de la parcelle.

Toitures

Organisation des toitures :

- Les toitures de la construction est composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° et ne comportent aucun débord en pignon. La saillie à l'égout n'excède pas 20 centimètres ;
- La ligne principale de faîtage est parallèle à l'alignement des autres bâtiments implantés sur la parcelle ;

Matériaux autorisés : Les toitures sont couvertes pas des tuiles de terre cuite plates ou d'apparence plate (minimum 20/m2) ou d'ardoise dans la recherche d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures de ce bâtiment peuvent être couvertes en bac acier de couleur sombre (ex. Ral 7016), dès lors que leur pente est inférieure à 15°.

Matériaux Interdits : Les matériaux de type tôle d'acier, tôle en fer galvanisé, bardeau d'asphalte, béton ou synthétiques sont interdits.

Parements extérieurs

Les parois verticales seront réalisées ou doublées en bois.

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures avoisinantes. Les clôtures devront être perméables pour faciliter le passage de la faune.

Les clôtures seront de manière privilégiée constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillages ou de grilles sous réserve qu'il soit réalisé des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 mètres qu'il n'excède pas 1,25 mètre de hauteur.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, ou par rapport au niveau de la voie publique ou de l'espace public lorsque la clôture en est en limite. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune. Elles sont constituées, soit d'un :

- Mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement,
- Enduit traditionnel ;
- Enduit en mortier gratté ou taloché s'inspirant des teintes traditionnelles ;

Les matériaux destinés à rester apparents de type pierre de pays, pierre de taille ou enduit traditionnel ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) doivent être enduits.

Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doivent avoir d'emprise que sur la parcelle. Dans la mesure du possible elles doivent s'inscrire dans leur environnement par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Risque d'inondation : Dans les secteurs pouvant connaître des phénomènes localisés d'inondation par ruissellement ou remontée de nappes, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte cet aléa lors du choix des techniques constructives, notamment concernant l'édification de sous-sol.

Dérogation : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE AW 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des écrans végétaux ou des éléments végétaux tels que des bosquets doivent être réalisés aux abords des cours.

Sauvegarde des plantations existantes : Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert est réduit autant que faire se peut et masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante dès lors que celles-ci ne nuisent à la qualité architecturale du site.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés au document graphique

Tout individu du monde végétal abattu, après autorisation, doit être remplacé sur le site.

Espace libre et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être conservées. Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Tous les aménagements légers de surface sont accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique ...) ;

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une nuisance sonore pour les habitations environnantes.

ARTICLE AW 6 : STATIONNEMENT

Principes

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

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront choisis au regard de la capacité d'infiltration du sol et présenteront un dispositif d'épuration adapté à la qualité de l'effluent. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, la mise en place de techniques alternatives (noue, tranchée drainante, etc.) sera hautement privilégiée par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

Dimensionnement des stationnements :

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Dans une aire collective, chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,70 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Constructions à usage agricole : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles :

- 1 m² par logement.
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux.

Dérogation : *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

ARTICLE AW 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

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

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile de :

- 3 mètres en sens unique ;
- 5 mètres en double sens.

Interdiction : Les voies en impasses sont interdites.

Dérogation : *Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte sus-définies.*

ARTICLE AW 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou extension, qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximal de 1l/seconde/ha.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur la voie ou domaine public.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

Autres réseaux : Gaz - Electricité – Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

6

ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

6.1 ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement sont :

Parcelle	Site concerné	Localisation
47, 48, 520, 628, 669	Le parc du château de Champrond	Route de Champrond
	Le verger de Pierrefitte	Route de la Pierre Levée
	Le séquoïa géant	Parc du Château de Champrond
	Le double alignement de cèdres du Liban	Route de Champrond
	Les abords de la Louette et de la Chalouette	Limite sud du territoire communal
179	L'arbre remarquable à l'angle sud-ouest de la parcelle	Chemin des Maures

Ces éléments sont repérés par des ronds verts et des tirets au plan de zonage.

6.2 ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement sont :

Parcelle	Site concerné
54	La ferme de Toureau
46,48, 47, 38, 34, 628, 669, 670	Mur de clôture, Château de Champrond, et sa ferme
64, 65, 66, 67	Mur de clôture
86, 87, 90, 92 88, 89	La ferme d'Ardenne, murs de clôture et porche historique
115	Mur de clôture
122	Mur de clôture
123	Le Manoir du Prieuré et son mur de clôture
140. 225, 226, 170, 175	Murs de clôture et porches historiques
154, 271, 272	Maison et son mur de clôture
156,157	Mur de clôture
158, 173, 174	L'école communale et maisons, porche historique
168, 171	Mur de clôture
210,211	Mur de clôture et mur de soutènement
218,219	Mur de clôture

266, 267	Mur de clôture
----------	----------------

Ces éléments sont repérés par des aplats rose sur le plan de zonage.

7 **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement sont :

N°	Cadastre	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER1	65	Chemin des Hautes Terres - élargissement	Commune	200m ²
ER2	41, 43, 44, 151	Chemin des Hautes Terres – élargissement	Commune	422m ²
ER3	229, 231	Chemin des Hautes Terres – élargissement	Commune	430m ²
ER4	14, 16, 18, 22, 22, 26, 28, 30	Chemin des Hautes Terres – élargissement	Commune	665m ²
ER5	223	Rue des cytises - élargissement	Commune	70m ²
ER6	254, 255	Giratoire de la Croix - élargissement	Commune	158m ²

8

ANNEXES

8.1 ANNEXE 1 – DEFINITIONS

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

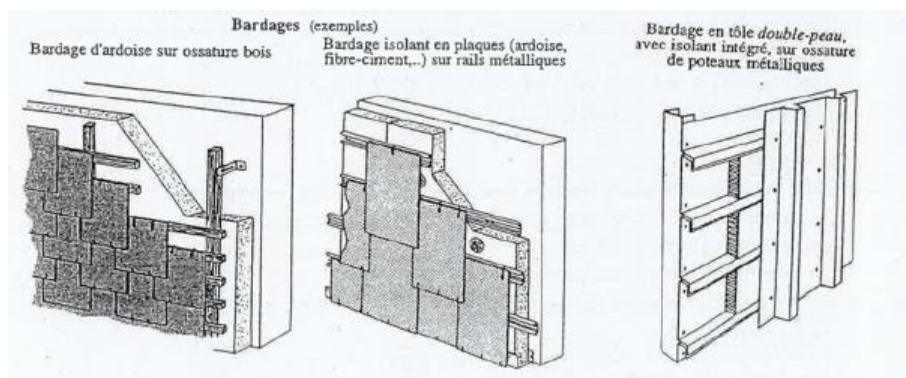
ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



C

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction. Cette disposition n'est plus applicable depuis la loi ALUR en date du 24 mars 2014.

CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

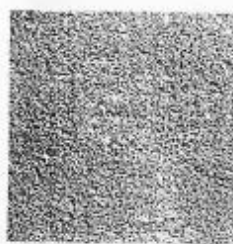
ENCADREMENTS DE BAIE

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

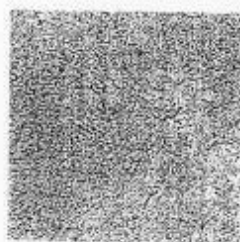
ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

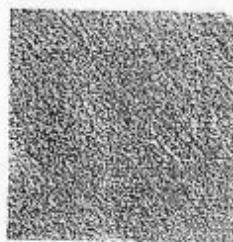
- o finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



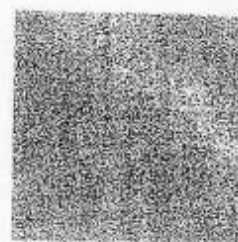
gratté
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



taloché
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.



brossé
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



lissé
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

- o finitions interdites : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, trame ou ribbé.



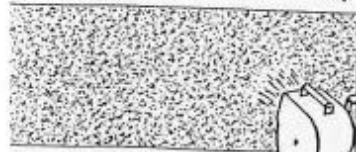
enduit brut de projection
(projection pneumatique à la pompe à air)



enduit granité, à liant incolore
(taloche "lisseuse" inox souple)



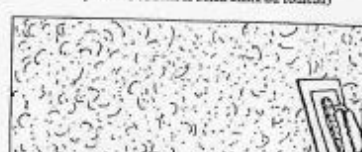
enduit trame au rouleau
(diverses structures selon choix du rouleau)



mouchetis tyrolien



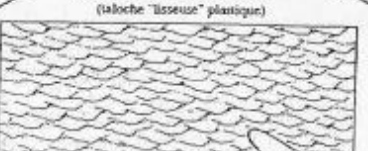
enduit ribbé verticalement
(taloche "lisseuse" plastique)



enduit ribbé en rond (ou brouillé)



enduit rustique écrasé
(par passage d'un couteau)



enduit jeté-truelle
(diverses structures et reliefs possibles)

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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 de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

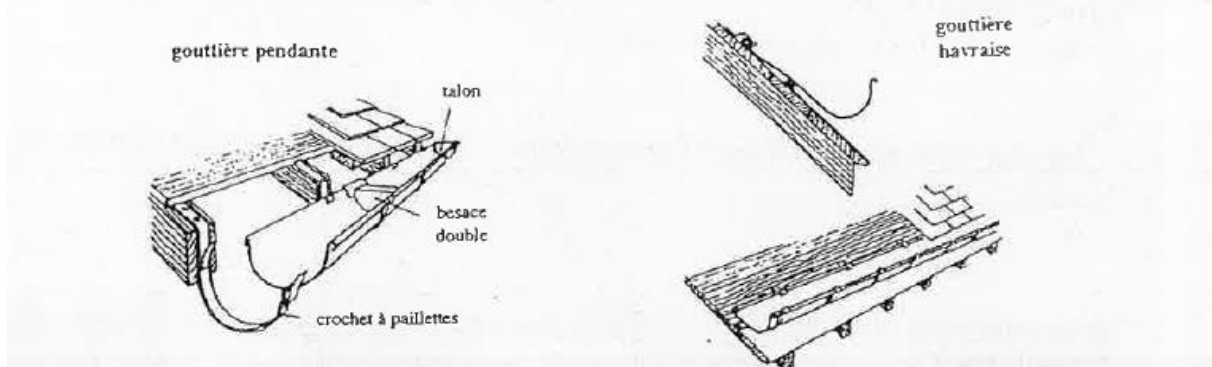
FENETRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

G

GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

L

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

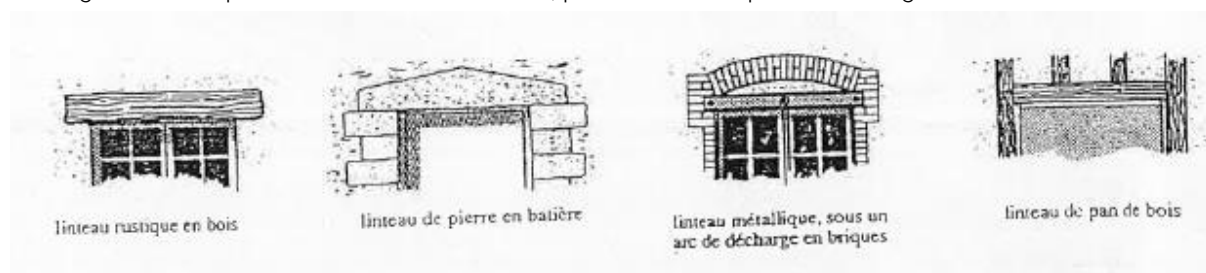
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

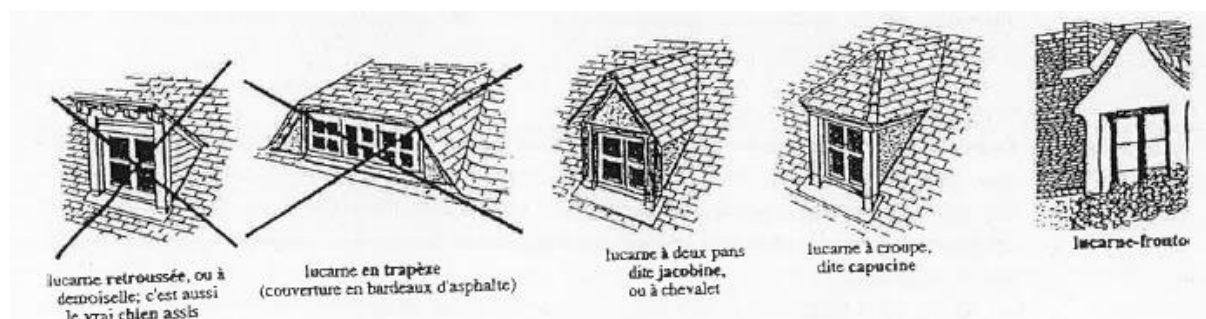


LUCARNE

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :

- Lucarnes interdites : chien assis, en trapèze,
- Lucarnes autorisées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.



M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être importante.

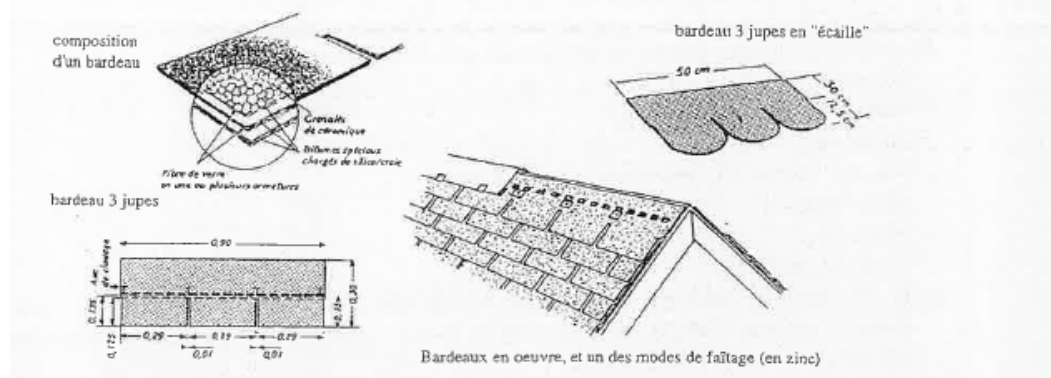
En période sèche, le sol est soumis à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste par des tassements ou par l'ouverture de fissures dans le sol.

Les argiles présentent une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau.

S

SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)

- panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

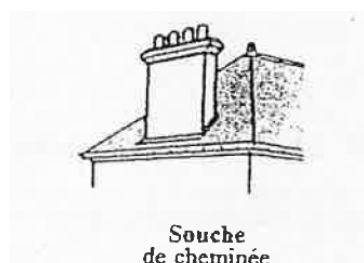


SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.



SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN D'ANGLE

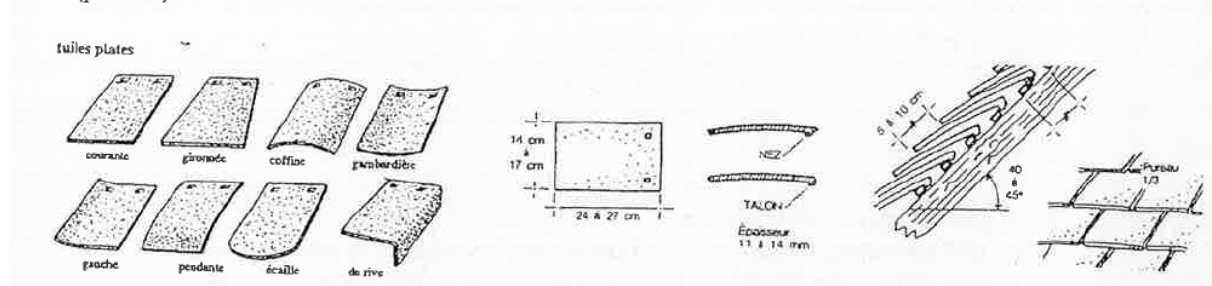
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOLUTE

Motif d'ornementation, constitué par un enroulement en forme de spirales.

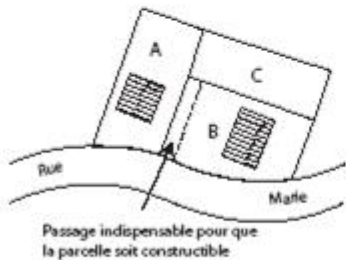


8.2 ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS – TYPES DU REGLEMENT

ARTICLE 3

■ Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

ACCÈS



Passage indispensable pour que la parcelle soit constructible

■ Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

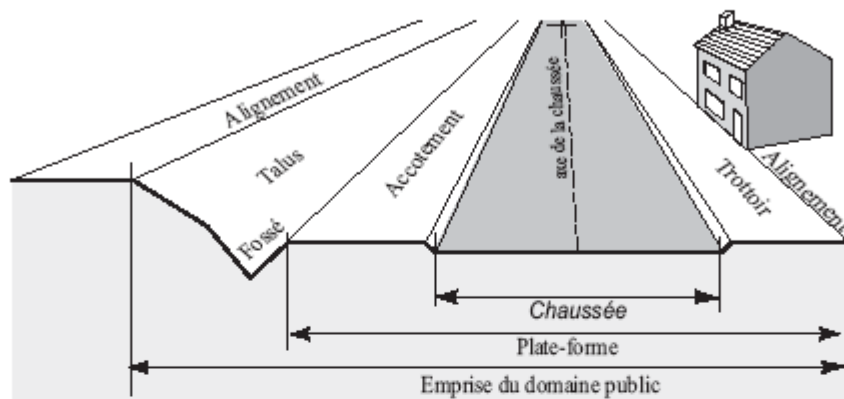
Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

■ Sorties de garages



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

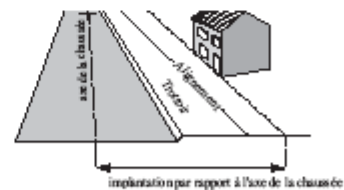
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

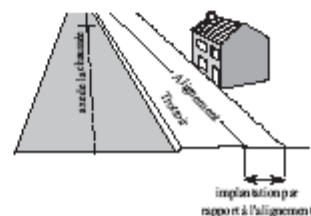
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

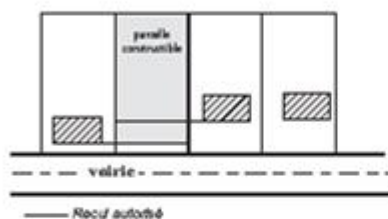


SOREPA

ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

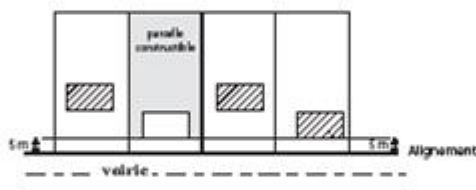
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

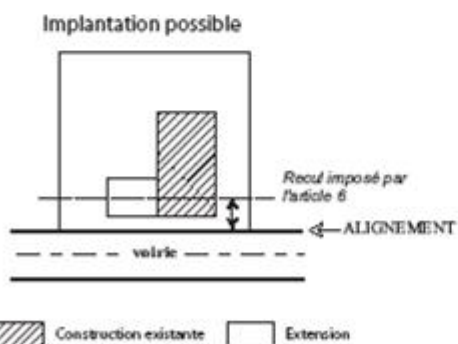


Implantation à l'alignement

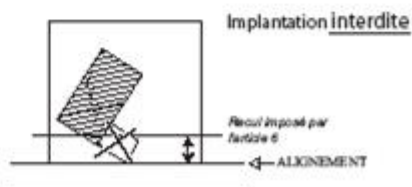
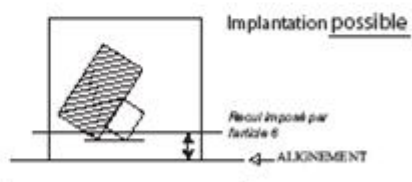


Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



Construction existante Extension



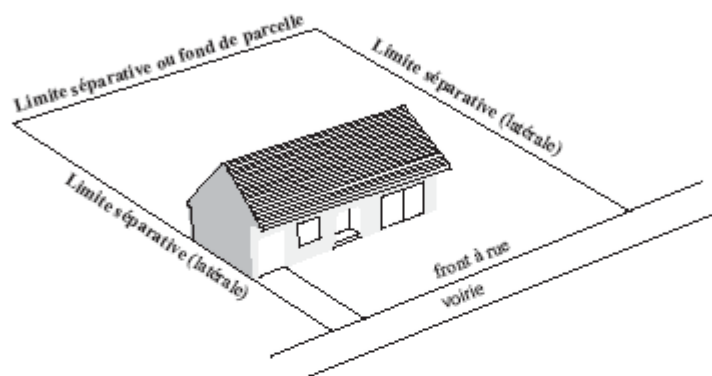
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

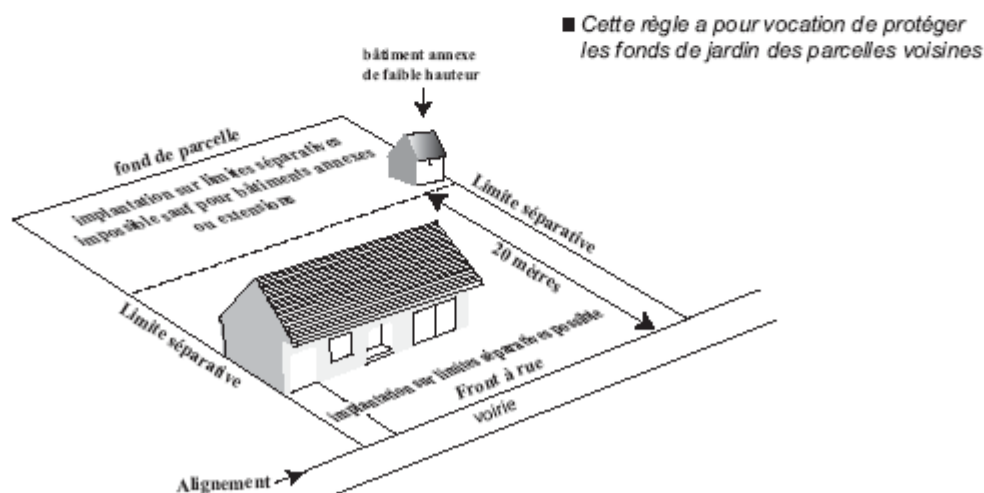
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSE



SOREPA

ARTICLE 10

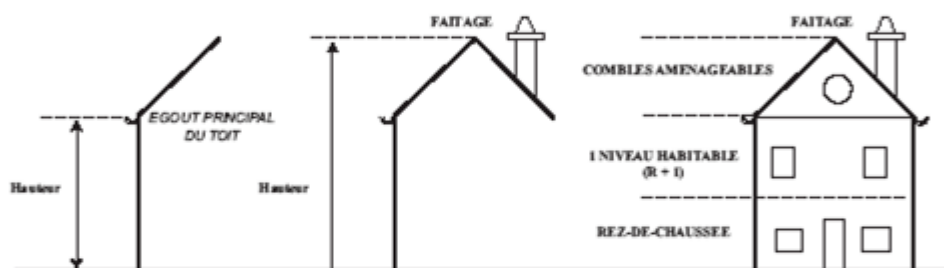
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 régit directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

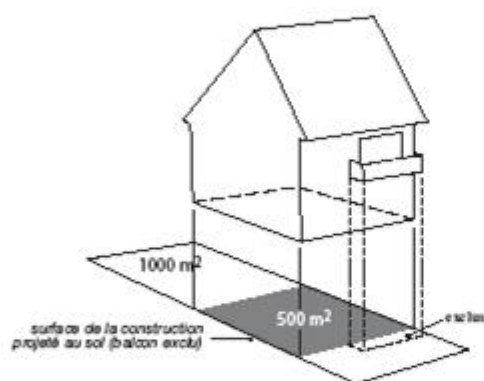
Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



ARTICLE 10

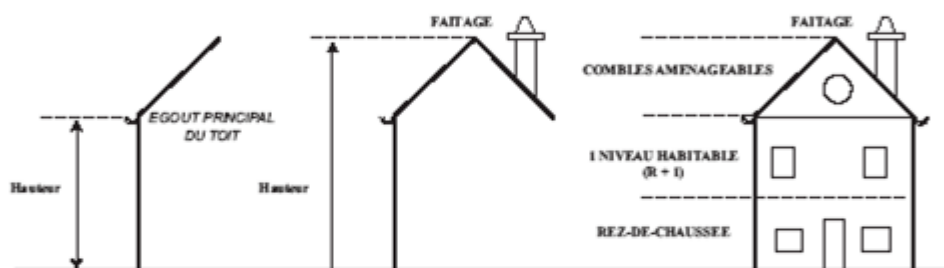
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 11

■ L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

LUCARNES



Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



Lucarne à croupe
dite capucine

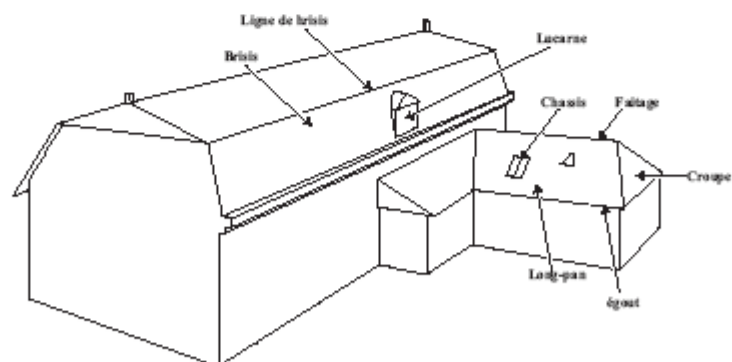


Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

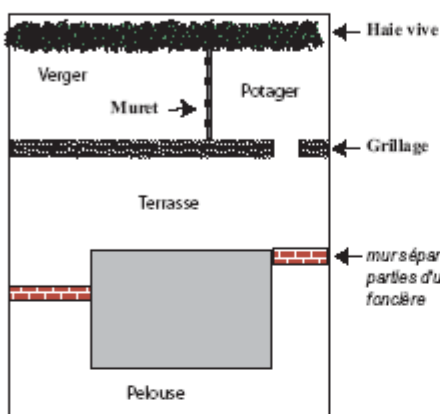
Définition de quelques termes architecturaux



ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

■ La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herse, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

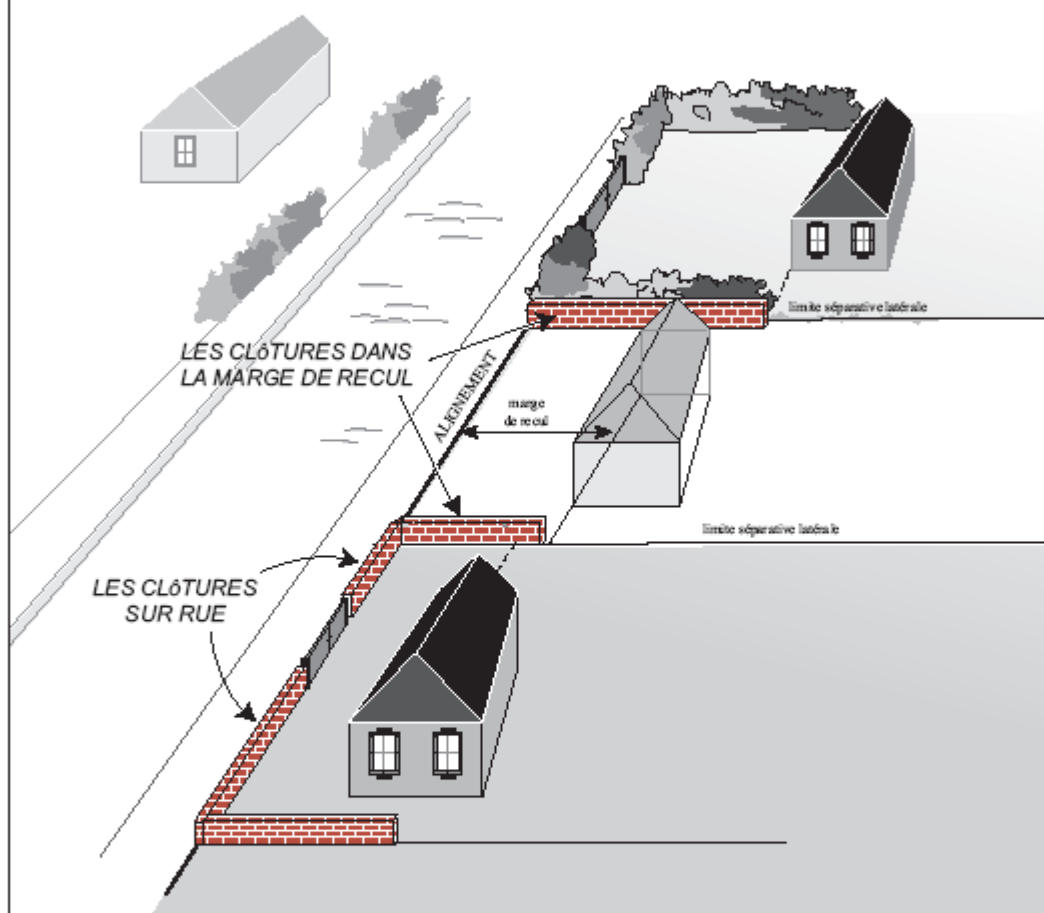
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

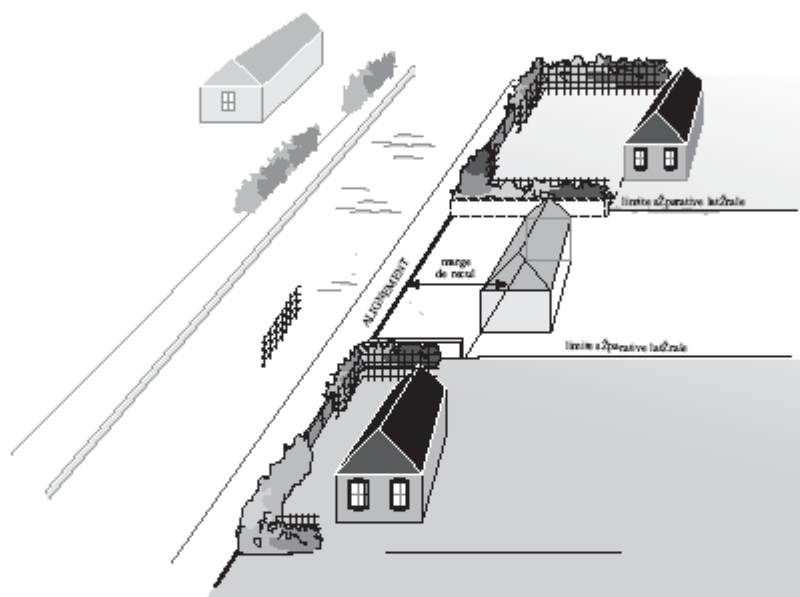
ARTICLE 11

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



8.3 ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la démarche **Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- l'éco-construction,
- l'éco-gestion,
- le confort,
- la santé.

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances	LE CONFORT : • hygrométrique (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance	LA SANTE : • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- Une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- Des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- Des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- Des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- À l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- À l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- À des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- Des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE

➤ L'Eco-Construction

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

L'Eco-Gestion

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmeur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **L'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **La géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **Le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

Cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- Réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- Chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- Robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- Appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- Par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,
- Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- Par **rétenction dans des cuves** (installation de citernes étanches),
- Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- Par **rejet dans des bassins** d'agrément.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- Valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- Valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- Valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- Collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiante du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- Bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- Renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

Cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- Privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- Favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

Cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- D'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- De profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- D'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- La limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- Une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- D'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- D'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- De favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- De ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.