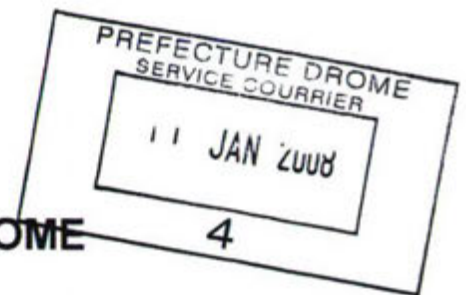


DEPARTEMENT DE LA DROME



COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 27. 12. 2007

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

BEUA – BLANCHET Pascale - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES
VALENCE

BERRON Paul - Architecte urbaniste – 11 rue Louis VERDET 26000 VALENCE

BARNIER Delphine - Paysagiste - 11 Rue du Vieux Village 26800 MONTISON

SOMMAIRE

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN SIX TITRES :

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	
ARTICLE 4- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	
ARTICLE 5 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés et aux immeubles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques	
ARTICLE 6 - Coefficient d'Occupation des Sols	
ARTICLE 7 - Adaptations mineures	
ARTICLE 8 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règles applicables à la zone UA	7
Règles applicables à la zone UD	16
Règles applicables à la zone UJ	24
Règles applicables à la zone UL	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règles applicables à la zone AU	34
Règles applicables à la zone AUo	38
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	46
Règles applicables à la zone A	
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	52
Règles applicables à la zone N	
ANNEXE - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mours Saint Eusèbe
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.

- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, et notamment la servitude AC1 relative aux monuments historiques.

Cette servitude AC1 s'applique aux abords de l'église du village qui est un monument historique dont :

- le clocher porche est classé monument historique (17/07/1926),
- le mur et la porte Sud sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques (08/06/1978).

A ce titre, un périmètre de protection des abords du monument (rayon 500 mètres) s'exerce avec - selon la situation des projets - un avis conforme ou un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le périmètre de protection des abords du Monument Historique, des prescriptions supplémentaires ou complémentaires - dont la nature sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France - pourront être ajoutées pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour servir des projets possédant une réelle qualité architecturale.

2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - . La zone UA
 - . La zone UD
 - . La zone UJ
 - . La zone UL
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - Zones AU « fermées »
 - . La zone AU
 - Zones AU « ouvertes »
 - . La zone AUo
- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - . La zone A
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - . La zone N

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

ARTICLE 4- RISQUES NATURELS D'INONDATION

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation (aléa fort, moyen ou faible, zone bleue et bande de sécurité des digues), des prescriptions particulières s'appliquent, qui sont précisées dans le règlement des zones concernées.

Dans ces secteurs, la cote de référence retenue sera définie par la DDT au moment de l'instruction de la demande. La cote de référence est fixée de la manière suivante :

- 0,70 m en aléa faible,
- 1,20 m en aléa moyen,
- 2,30 m en aléa fort.

ARTICLE 5- REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié à protéger sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 6- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux *équipements d'infrastructures**.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des *adaptations mineures** aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, l'intérêt architectural ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 8 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, à partir du 1er jour du 6ème mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.
- « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au cœur du village, et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques dont la surface du capteur dépasse 6m² par unité d'habitation,
- La démolition de corps de bâtiments qui ont un intérêt architectural ou patrimonial ;
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs)

.et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans les quartiers de la zone UA

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;
- Un recul minimum d'1 mètre est imposé :
 - aux piscines et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).
 - aux constructions ou aux clôtures lorsque que l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
 - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Au delà de la bande précitée de 15 m, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance

au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures, ne doit pas dépasser 1,60 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur *épannelage** et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

2- Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

3 - Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

4- Couvertures, toitures, accessoires :

4-1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Pour les constructions situées en bordure des voies publiques, les faîtages principaux doivent être parallèles aux voies publiques ainsi que les égouts de bas de pentes.
En angle de rues, les toitures seront réalisées à croupes et arêtiers.
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Pour les constructions nouvelles, les tuiles de couleur rouge vif sont proscrites.
- **Les bas de pente** peuvent être :
 - à génoises (2 à 4 rangs selon le cas),
 - à corniche,
 - à passées de type bois (chevronnage et voligeage apparents). Dans ce cas, elles seront peintes et non pas vernies.

Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise ou la corniche ; aucune surépaisseur entre le couronnement de murs et la couverture ne sera admise.
- **Les rives** seront constituées d'une rangée simple ou double de tuiles canal de couvert, en léger débord, sans « goutte d'eau » maçonnée.
- **Les souches de cheminée** devront être bien implantées et maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan en applique extérieure sur façades, sont interdits.
- **Les accessoires et systèmes de collecte des eaux** (abergements, chéneaux, descentes eaux pluviales) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse, notamment brillants. Les abergements seront réalisés avec ces mêmes caractéristiques, ils devront être discrets et non brillants.
- **Les solins** seront recouverts par une moraine de maçonnerie identique à celle de la façade concernée.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
 - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
 - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 10 à 12%,

- elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
- les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins trois mètres.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

4- 2 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les fenêtres de toiture ne doivent pas dépasser 1m² par unité de fenêtre et doivent être implantées dans la couverture avec un souci de composition.

4- 3 Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

5- Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

5- 1 Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges. Sauf exception confirmée par un parti contemporain de qualité architecturale manifeste, les créations ou les modifications d'ouvertures qui ne respectent pas les proportions et l'esprit des façades traditionnelles ne sont pas acceptées.

- Pour les fenêtres d'étages courants, le rapport moyen entre la hauteur et la largeur du percement se situe entre 1,4 et 1,6 maximum.
- En façade, les dimensions et proportions des ouvertures décroissent du bas vers le haut.
- Pour les châssis à 1 vantail, le rapport moyen peut avoisiner 1,2.
- Les ouvertures de type « canestrons » (dimensions maxi 50 cm) peuvent être carrées.
- Les portes-fenêtres en étage sans balcon sont proscrites.
- En cas de création les reprises en sous-œuvre de type « béton » ne devront pas rester apparentes.
- Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle la fermeture qui s'imposerait pour des questions d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) et par un fond enduit comme le reste de la façade.
- Les appuis extérieurs de fenêtre de type béton ou ciment sont proscrits. Les bandeaux ou corniches de pierres de taille en appui de fenêtre existants ou entre deux niveaux d'étages seront impérativement conservés.
- A l'exception du cas des grandes ouvertures (portail en rez-de-chaussée) la création de linteaux en bois pleins ou plaqués est proscrite.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

5- 2 Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La structure (huisseries, cadres, châssis) devra être de type métal, aluminium ou bois. Les menuiseries en matière synthétique sont proscrites. La section des montants doit être aussi fine que possible.

La couleur des menuiseries sera en harmonie avec l'ensemble du contexte environnant. Les couleurs de référence, aluminium anodisé, bronze, champagne et blanche sont proscrites.

Les vérandas ne doivent pas constituer des volumes rajoutés sur la construction initiale.

5- 3 Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

La réfection des enduits devra respecter la trame du parcellaire exprimée par les façades.

Les finitions de type « brut de projection », écrasé ou gratté grossier sont proscrites.

La finition dite « tête vue » pourra être exceptionnellement autorisée (façade à faux aplomb important, maçonnerie de remplissage appareillé, ...).

Les effets de soubassements peints ne sont pas proscrits à condition d'être en harmonie avec la façade.

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints - en cas de besoin - sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Sauf exception (ouvrages dits « de commande », murs appareillés, ...) la mise en apparence par « rejointoiement » des maçonneries de pierres « tout venant » est proscrite. Pour les constructions du centre bourg et faubourgs faisant apparaître des encadrements ou des éléments de modénature en pierres taillées et ouvragées, ceux-ci pourront être laissés apparents et restaurés voire même remplacés par des ouvrages neufs à l'identique. Dans ce dernier cas, ils ne pourront être qu'en pierres adéquates (calcaire, calcaire gréseux, ou molasses).

Les arrêts de l'enduit au droit de ces éléments de pierre devront être parfaitement rectilignes (horizontaux et verticaux), sans surépaisseur.

Toute application de peinture sur ces éléments de pierre est interdite.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

5- 4 Menuiseries extérieures :

Toutes les menuiseries extérieures seront de type bois ou métal peints, et devront être particulièrement bien adaptées aux ouvertures.

Les portes d'entrée qui seraient d'essence particulière (noyer, chêne, châtaignier) peuvent être non peintes ou traitées par un produit n'altérant ni la nature ni la teinte d'origine du bois.

Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse).

- Pour les volets, la quincaillerie sera peinte de la même couleur que le bois, sans contraste (empares, gonds, crémaillères).
- Pour les fenêtres à 2 vantaux, les volumes vitrés seront divisés « à la provençale » (3 à 4 carreaux par vantail, plus hauts que larges ou carrés).
- Les volets bois seront à lames larges verticales, à lames contrariées ou encore à caissons (cadre, traverses et lames verticales). Ils se rabattent en façade et peuvent être ajourés (tout ou partie, à l'horizontale). Les volets à barres et écharpes sont proscrits tout comme les volets de type matériaux de synthèse, les persiennes pliantes et les volets roulants (quel que soit le type de matériau), y compris ceux dont le coffret serait intérieur ou extérieur caché ou non par un lambrequin sont proscrits.
- Les menuiseries de châssis à un vantail ou situées dans des baies à meneaux ou trumeaux pourront être à plein vitrage sans petits bois de subdivision.
- Les fenêtres à meneaux et trumeaux ne doivent pas être pourvues de volets extérieurs.

5- 5 Balcons et ferronneries :

Ils ne doivent pas constituer une dominante dans la composition de la façade.

- Les saillies ne pourront pas excéder 80 cm de profondeur par rapport au nu du mur porteur.
- Les trop grands développés de balcons sont proscrits.

Les garde-corps de balcons en maçonnerie (pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres et inspirés des traditions locales.

Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

Les grilles de défense seront en métal peint, barreaudage simple de section appropriée, dans un plan vertical.

Les marquises d'inspiration 19^{ème} siècle (ossature métallique, vitrage transparent) doivent être en harmonie avec la façade.

5- 6 Les auvents :

Les auvents sur porte d'entrée ou de garage ou encore sur balcons, charpentés et couverts en tuiles sont proscrits.

Des ouvrages plus légers (treille, verre et métal par exemple) inspirés de la tradition sont autorisés s'ils sont bien intégrés.

5- 7 Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...) et, sauf contrainte technique, dissimulés derrière un petit volet en bois traité en harmonie avec la façade. Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

5- 8 Façades commerciales :

Les créations ou réaménagements de devantures commerciales en rez-de-chaussée doivent respecter l'esprit de l'architecture du bâtiment concerné et ses ordonnancements.

Les vitrines devront être en retrait de 20 cm minimum du nu de la façade. Les menuiseries de type alu naturel, argent, doré, bronze ou habillage de type croûte de bois... sont proscrites. Les devantures en bois, à l'ancienne, et dans le style 19^{ème}/20^{ème} sont autorisées.

6 - Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent présenter un aspect homogène, et être constituées de murs maçonnés qui doivent être soit en pierres apparentes de pays avec le minimum de joints, soit enduits au mortier de type chaux naturelle.

Les couronnements de murs de clôtures seront conformes à la tradition :

- arases arrondies,
- couvertines en pierres plates en légère saillie.

Les clôtures à barreaux de fer plein, sur murs bahuts (d'inspiration XIX^e), sont autorisées à condition d'être bien intégrées

Les portails et portillons seront de type bois ou métal, peints dans tous les cas,

7- Enseignes :

Les enseignes commerciales seront simples et en harmonie avec la façade concernée. Elles seront de préférence en drapeau ou peintes sur la façade. Les lettres indépendantes pourront être autorisées. Leur hauteur ne pourra excéder 25 cm.

Les stores et bannes doivent être discrets ; sont proscrits :

- les caissons lumineux,
- les enseignes fluorescentes et de couleurs trop vives,
- les graphismes compliqués.

8 - Piscines :

La forme, l'aspect extérieur des piscines doivent s'inspirer des bassins anciens des parcs et jardins plutôt que du style "californien". Elles doivent être de forme géométrique simple, et le revêtement du bassin doit être de ton molasse.

Dans les terrains en pente, les maçonneries éventuelles hors terre doivent être réalisées de manière traditionnelle (pierres vues et/ou enduit).

En terrain plat les margelles et berges seront à fleur de terrain naturel.

Les "liners" blancs et bleus seront proscrits.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige sauf contraintes techniques.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif constituant l'extension urbaine du village, de certains quartiers ou hameaux, et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone comprend :

- le secteur UDa dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;
- le secteur UDb comportant des dispositions spécifiques en matière d'accès et de desserte des constructions.

~~Dans la zone UD, le secteur de plan-masse des Grandes Vignes, représenté par une trame spécifique sur les documents graphiques définit des règles spéciales propres à ce secteur. Les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier des Grandes Vignes.~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne de plus de 12 m de hauteur,
- Les antennes relais,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2

- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et de l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UD**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, **industriel ou commercial**, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

2- **En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible** (trame bleue ou jaune), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage:
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

3- En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en **aléa moyen ou fort**, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue sera définie par la DDT lors de l'examen des demandes. La cote de référence est fixée à 0,70 m en aléa faible, 1,20 m en aléa moyen et 2,30m en aléa fort.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UDb, un seul accès sera aménagé à partir de la rue de Chalaire pour desservir l'ensemble de ce secteur.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : lorsque des indications sont portées sur le plan-masse, l'accès des parcelles à partir des voies ouvertes à la circulation publique doit être aménagé selon ces indications.~~

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ; dans ce cas, la largeur de la chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé pour le traitement des eaux usées liées aux constructions existantes (extension des habitations existantes, piscines...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDa :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UDa, ~~pour toute construction rejetant des eaux usées,~~ la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (pouvant éventuellement traiter les eaux usées de plusieurs habitations), conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ». ~~Dans ce cas,~~ La superficie minimum des terrains doit être d'au moins 1000 m², sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux indications portées sur le plan-masse.~~

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

Dans l'ensemble de la zone UD, en dehors du secteur UDa :

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement, ~~notamment dans le secteur UDb.~~

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Dans le secteur UDa :

Toute construction doit être implantée à 4 mètres au moins des limites séparatives, à l'exception des annexes qui peuvent être implantées sur une au moins des limites séparatives si la hauteur au faîtage de ces constructions ne dépasse pas 3,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes :~~

~~L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux indications portées sur le plan-masse.~~

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 8 m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies d'éclairage des pièces habitables avec un minimum de 4 m.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan-masse.~~

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : les constructions doivent être implantées dans les polygones d'emprise délimités sur le plan-masse.~~

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 m pour les équipements collectifs et 8 mètres pour les autres constructions.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : la hauteur au faîtage des constructions ne doit pas dépasser les hauteurs en mètres indiquées au plan de secteur.~~

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe, mais doivent respecter les règles de base suivantes:
 - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
 - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 10 à 12%,
 - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
 - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins trois mètres.
 - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
 - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges. Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La section des montants (huisseries bois, métal ou alu) doit être aussi fine que possible et leurs couleurs discrètes.

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...). Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures neuves édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ...),
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les clôtures en barreaux de fer plein (inspirées du XIX^e siècle) sont autorisées.

Les enduits sur maçonnerie seront "grattés fin" ou "talochés".

~~**Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes :**~~

~~Les constructions devront exprimer la spécificité du lieu en se référant aux typologies et aux tonalités dominantes du cœur de village afin de préserver la cohérence et l'unité de paysage caractéristiques du centre bourg aggloméré ; tant au niveau : des volumes qui devront être compacts et établis sur des plans simples mettant en évidence un volume de base dominant tant en masse qu'en hauteur de la nature et des pentes de toitures débordantes à deux ou quatre pans. en cas de variation sur le volume de base, les pentes de toit devront rester parallèles ou de pente équivalente des façades plates et linéaires avec un rapport des pleins et des vides en faveur des murs, et des ouvertures plus hautes que larges des matériaux et couleurs de façades et de toiture~~

~~les architectures contemporaines sont autorisées pour peu qu'elles ne pastichent pas l'architecture traditionnelle et qu'elles dialoguent harmonieusement avec l'environnement~~

~~les clôtures en limite du domaine public seront réalisées en pierres de pays ou en maçonnerie enduite de teinte molasse~~

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : les aires de stationnement seront aménagées conformément aux orientations définies sur le plan-masse.~~

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

~~Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes :~~

~~La voie principale structurante sera plantée d'une double rangée d'arbres d'alignement de haute tige (tilleuls ou érables).~~

~~L'espace public assurant la continuité visuelle de l'espace boisé classé situé en zone N, sera planté d'arbres à haute tige et pourra accueillir des stationnements publics.~~

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,25 dans la zone UD, sauf :

- dans le secteur UDa où le COS est limité à 0,15

~~— dans le secteur des Grands Vignes où le C.O.S. n'est pas réglementé.~~

ZONE UJ

Elle correspond à la zone d'accueil des activités économiques délimitées sur les quartiers des Revols et de Devienne. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Les éléments de paysage identifiés repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UJ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UJ2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules usagés
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UJ2 ;
- Les constructions à usage hôtelier.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UJ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. A condition que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant sont également autorisés :

Dans l'ensemble de la zone UJ :

- Les constructions à usage :
 - de commerce
 - d'entrepôt commercial
 - de bureaux ou, de services
 - industriel ou artisanal,
 - de stationnement
 - d'équipement collectif
 - de restaurant

- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable et directement liées à l'exercice des activités implantées dans la zone
 - que ces constructions soient intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activités,
 - que la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation ne dépasse pas 80 m².
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 150 m²,
- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur de ces installations ne dépasse pas 25 mètres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils devront être conçus afin que les véhicules automobiles et poids lourds puissent entrer ou sortir sans manœuvre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La largeur des voies structurantes doit être au minimum de 7 m et doit permettre le croisement des véhicules lourds, ces voies doivent comporter au moins un trottoir et une piste cyclable.

Pour les autres voies, la largeur sera fonction de la nature et de l'importance des activités projetées.

ARTICLE UJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales comme les eaux de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, infiltrées directement dans le sol ou évacuées par un dispositif de surface drainant.

Les eaux pluviales des parkings et des surfaces étanches polluées par les activités des entreprises doivent être traitées avant rejet. Si le réseau public existe, le débit de rejet devra être régulé et seulement 30% du débit issu des eaux de la parcelle avant travaux sera rejeté dans ce réseau. Dans le cas où le réseau public d'eau pluviale est inexistant, les eaux pluviales pré-traitées seront soit résorbées sur la parcelle (puits, tranchées d'infiltration,...), soit rejetées dans des écoulements naturels (fossés,...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions s'implanteront dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à sept mètres cinquante au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de distribution de carburant ou de stationnement peut toutefois être autorisée jusqu'à cinq mètres de cette limite, à condition que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20% de la surface de la marge de reculement.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, à condition que l'emprise au sol des constructions située entre l'alignement et le recul imposé ne dépasse pas 20% de la surface de la marge de reculement, et que les travaux envisagés dans le cadre de l'extension n'aient pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de limites séparatives au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de cinq mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation du bâtiment doit être au moins égale au double de la hauteur de la construction, avec un minimum de dix mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative, et l'emprise au sol de la construction située entre la limite séparative et le recul imposé ne doit pas dépasser 20% de la surface de la marge de reculement.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être à une distance au moins égale à la hauteur la plus élevée d'entre elles, avec un minimum de cinq mètres.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activités.

L'emprise au sol des bâtiments à usage professionnel doit être au minimum égale à 20 % de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture des constructions est limitée à dix mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur, dans ce cas, la hauteur du mur ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Implantation :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Couvertures, toitures, accessoires :

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ...) sont interdites.

Lorsque la clôture est constituée d'une grille, celle-ci doit être composée de panneaux rigides à mailles soudées et laquées.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à destination de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment ;
- Constructions à destination de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt : une place de stationnement pour 60 m2 de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m² de places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé,

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières.

En limite de zone, sauf en bordure du chemin de Devienne, des plantations d'arbres à haute tige doivent être réalisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UL

Zone urbaine à vocation d'activités de sport et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hôtel-restaurant de services,
- Les constructions à usage industriel ou d'artisanat,
- Le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour le camping caravanning,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, autres que celles admises dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UL :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- A condition que les constructions ou installations suivantes soient liées à la vocation de loisirs de la zone, sont autorisées également :
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des installations et équipements de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé pour le traitement des eaux usées liées aux constructions existantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, ce recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantations, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une

architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Capteurs solaires :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent être parfaitement intégrés :

- à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Enduits et couleurs de façade :

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, elles seront constituées de grilles, grillages ou treillis à mailles soudées ou tissées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation dominante d'habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

~~Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.~~

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~**Rappel :** Dans les secteurs de la zone AU touchés par la zone inondable, et quel que soit le niveau de l'aléa, toute construction nouvelle est interdite, jusqu'à l'achèvement des travaux de prévention des crues de la Savasse. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 4 du titre 1 du règlement sont interdites.~~

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes relais de radio télécommunication.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- L'extension par construction neuve des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette existante, et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les accès aux différentes opérations ou constructions, seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier « Les Clapiers ».

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier « Les Clapiers ».

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés,...).

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes et, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou, réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions, matériaux couleurs,...).

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUo

La zone AUo est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Dans la zone AUo générique la superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) doit être d'au moins 10 000 m².

Cette zone comprend :

- le secteur AUoa de « Rochas et Rosettes » non desservi par le réseau d'assainissement collectif et où l'opération d'aménagement et de construction doit porter sur la totalité du secteur ;
- le secteur AUob « Grande rue » comportant des règles spécifiques visant à privilégier des formes bâties dans la continuité de la typologie du centre ancien,
- le secteur AUoc de « Champs Marchand » prolongeant le centre bourg, et dans lequel s'articulent les différentes fonctions urbaines (équipements, habitats, commerces, services...) au sein d'un tissu bâti plus dense,
- le secteur AUod de « Champs Marchand », où la typologie « maisons de ville » est privilégiée ;
- le secteur AUos des Chambards destiné à accueillir des équipements collectifs et des opérations de logements, et où les opérations d'aménagement et de construction doivent porter sur une surface minimum de 10 000 m²

Les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur les quartiers suivants :

- Mondrions,
- Mulères et Goureaux,
- Champs Marchand / Clapiers,
- Rochas et Rosettes,
- Les Chambards.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtels ou restaurants, d'artisanat ou, d'équipements collectifs, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2,

- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone AUo,
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2, paragraphe 2 ;
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AUo, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Dans le respect des conditions définies ci-après :

- ⇒ A condition que la desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) soit réalisée, et,
- ⇒ Sous réserve de s'intégrer dans une opération de lotissement ou de constructions groupées, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement des quartiers ou secteurs concernés, portant :

- ⇒ sur une superficie minimum de 10 000 m² dans la zone AUo générique, et dans les secteurs AUoc, AUod, et AUos,
- ⇒ sur la totalité du secteur dans les secteurs AUoa, Auob,

Sont également autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - d'hôtel restaurant
 - d'artisanat, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitat ou pour l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités

La surface minimum exigée de 10 000 m² ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de terrains résiduels (terrains après urbanisation partielle de la zone ou du secteur, et ne pouvant être techniquement regroupés pour atteindre le seuil minimum exigé).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUo doivent être réalisés en compatibilité avec les schémas d'aménagement de principe définis dans le document « orientations d'aménagement » portant sur ces quartiers.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété est exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations s'effectuera à partir des voies portées en emplacement réservé s'il y a lieu. Les profils et caractéristiques des voies à aménager doivent respecter les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, ...).

- Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur AUoa :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur AUoa :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur AUoa, ~~pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface,~~ la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (pouvant éventuellement traiter les eaux usées de plusieurs habitations), conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ». ~~Dans ce cas,~~ La superficie minimum des terrains doit être d'au moins 1000 m2, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans le document « orientations particulières », toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur le secteur ou le quartier concerné.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 8 m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies d'éclairement des pièces habitables avec un minimum de 4 m.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs AUob et AUoc
- 30 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs AUod et AUos.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 8 mètres dans les zones AUo de Mondrions, de Mulères et Goureaux, et dans le secteur AUoa de Rochas et Rosettes,
- 12 mètres dans le secteur AUob de Mulères et Goureaux,
- 12 mètres dans le secteur AUoc de Champs Marchand,
- 8 mètres dans le secteur AUod de Champs Marchand,
- 12 mètres pour les équipements collectifs et 8 mètres pour les autres constructions dans le secteur AUos des Chambards.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Aspect général :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux, sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
- Le nombre de pans est de 2, 3 ou 4 selon les dimensions et le volume de la construction,
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe, mais doivent respecter les règles de base suivantes:
 - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
 - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 10 à 12%,
 - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
 - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins trois mètres.
 - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
 - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faitages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Pour les constructions traditionnelles : Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits:

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette, ...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulailiers, ...),
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les clôtures en barreaux de fer plein (inspirées du XIX^e siècle) sont autorisées.

Les enduits sur maçonnerie seront "grattés fin" ou "talochés".

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum :

- Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

- Constructions à usage de service : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors oeuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition,
- Hôtels et restaurants: 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant

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

Un minimum de 6 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espaces communs plantés.

D'une manière générale, les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant, et être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles. L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En clôtures, les grillages doivent être doublés de haies composées d'essences locales panachées, à dominante d'essences caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,25 dans la zone AUo, sauf :

- dans le secteur AUoa où le COS est limité à 0,15
- dans les secteurs AUob, AUoc, AUod et AUos où le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend- :

- le secteur AP, identifié comme espace agricole participant à la mise en valeur des sites et des paysages, où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.

- le secteur Ah, correspondant aux secteurs habités de l'espace agricole.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

- 1- Dans l'ensemble de la zone A et dans le secteur Ah, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2.
- 2- Dans le secteur AP, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et de l'extension des constructions existantes vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont autorisées dans la zone A, y compris dans les secteurs AP et Ah les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration, installations liées au

transport de marchandises ou de voyageurs...) à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- L'extension des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole,

2- Sont autorisées dans la zone A et dans le secteur Ah, mais pas dans leen dehors du secteur AP, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - ⇒ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
 - ⇒ Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

3- Dans le secteur Ah uniquement sont également autorisés :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes, dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services, dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;

4- En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, moyen ou fort, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (agricole), nécessaires au maintien de l'activité économique existante

aux conditions suivantes :

- l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (agricole), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

4- En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, peuvent être autorisés :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante, autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole ; Si le changement de destination conduit à créer ou étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue sera définie par la DDT lors de l'examen des demandes. La cote de référence est fixée à 0,70 m en aléa faible, 1,20 m en aléa moyen et 2,30m en aléa fort.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés,...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 7 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée en recul des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, et 8 mètres pour les habitations et leurs annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures, ne doit pas dépasser 1,60 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Toitures :

Les matériaux de couverture ne doivent pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Aspect extérieur des façades : couleurs et matériaux ...

Enduits et couleurs de façade des habitations :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints - en cas de besoin - sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...).

Elles seront constituées comme des halliers avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés.

Cette zone inclut également certains quartiers où sont implantées des constructions existantes, sous forme isolée, ou bien plus ou moins groupée.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

1- Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article N2.

- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone N, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface unitaire hors œuvre de 50 m² maximum et à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension d'une habitation existante (extension en neuf ou création de SHON par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation), à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m².

2. En outre, dans tous les secteurs, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, fort ou moyen ou une bande de sécurité digues, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue sera définie par la DDT lors de l'examen des demandes. La cote de référence est fixée à 0,70 m en aléa faible, 1,20 m en aléa moyen et 2,30m en aléa fort.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux

Dans les secteurs de la zone N touchés par la zone inondable les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 4 du titre 1 du règlement sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone N, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface unitaire hors œuvre de 50 m2 maximum et à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension d'une habitation existante (extension en neuf ou création de SHON par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation), à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux

pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, et aux constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 mètre (hauteur

au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures, ne doit pas dépasser 1,60 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Aspect général :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,

- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins, ...), non vus des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La section des montants (huisseries bois, métal ou alu) doit être aussi fine que possible et leurs couleurs discrètes.

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints - en cas de besoin - sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Menuiseries extérieures :

En règle générale, les menuiseries extérieures sont de type bois peint, métal ou aluminium laqué. Les volets rabattus en façades sont de type bois peint. Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants y compris les portails et portillons anciens seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS (article 11)

Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

Enduits et couleurs de façade :

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints - en cas de besoin - sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

Menuiseries extérieures :

En règle générale, les menuiseries extérieures sont de type bois peint, métal ou aluminium laqué. Les volets rabattus en façades sont de type bois peint. Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse).

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles existantes doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
Le nombre de pans est de 2, 3 ou 4 selon les dimensions et le volume de la construction,

Clôtures :

Concernant les murs de clôtures, les arases recouvertes de tuiles ou de chaperons préfabriqués inadéquats sont à éviter.

REALISATION D'ESPACES LIBRES, PLANTATIONS (article13)

Entre voisins, la **clôture végétale** implantée de part et d'autre de la limite séparative peut être une réponse adéquate à condition de :

- n'être pas traitée comme un " mur vert taillé au carré",
- être constituée d'essences à feuilles principalement caduques,
- n'être pas constituée d'essences à hautes tiges (ombres portées).

En l'absence de contraintes spécifiques (règles d'urbanisme, cahier des charges de lotissement), le code civil s'applique.

La prise en compte des **pollens allergisants** paraît indispensable.

Les haies de type champêtre (**halliers**), surtout en position de **franges urbaines** sont recommandées (mixité, alternance, changements saisonniers renoncer à la mono spécificité de type thuyas, laurènes ou pyracanthas, de toute manière menacés d'éradication par les maladies dans les espaces urbains).

L'introduction ponctuelle d'arbustes persistants peut être envisagée.

Quelques suggestions d'essences :

- Pour les espaces communs, hautes tiges : platanes, tilleuls, micocouliers, chênes quercus, mûriers, platanes, charmes, ormeaux,
- En limites séparatives : aubépines, prunus, buddleias, charmes, chèvrefeuilles, cornouillers, érables, forsythias, fusains, lilas, cyprès, noisetiers, amandiers, rosiers, sureaux, ...

Plusieurs espèces comme l'aubépine (*crataegus*) ou certains prunus sont à signaler comme ne devant pas être plantées car vecteurs de virus arboricoles ou de maladies pour les végétaux ; notamment :

Liste des végétaux dont la plantation et la multiplication sont interdites sur le territoire national du fait des risques liés au feu bactérien (arrêté du 12 août 1994) :

Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*) : variétés: Abbondanza, James Grieve.

Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*) : variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.

Poirier (*Pyrus communis*) : variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet.

Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*) : variétés: Kumoi, Nijisseiki.

Cotonéaster : espèces, sous-espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x «Herbsfeuer ».

Pyracantha ou buisson ardent : espèces ou cultivars : *Atalantioides* « Gibsii ».

Pommier d'ornement (ou pollinisateur) : espèces ou cultivars: Crittenden.

Crataegus : semis de *Crataegus* et plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Liste des prunus naturellement sensible à la sharka :

- Prunus sauvages ou d'ornement :
Prunus ceresifera, *Prunus domestica*, *Prunus glandulosa*, *Prunus japonica*, *Prunus mume*, *Prunus spinosa*, *Prunus triloba*, *Prunus blirejana*, *Prunus cistena*, *Prunus curdica*, *Prunus holosericea*, *Prunus nigra*, *Prunus tomentosa* ;
- Autres prunus :
Prunus amygdalus (amandier), *Prunus armeniaca* (abricotier), *Prunus persica* (pêcher), *Prunus brigantina*, *Prunus hortulana*, *Prunus salicina*, *Prunus sibirica*, *Prunus simonii*.