

Envoyé en préfecture le 05/10/2016

Reçu en préfecture le 05/10/2016

Affiché le

SLOW

ID : 032-243200417-20161003-2016_08_03-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VALENCE SUR BAISE

PIECE N°5/6

Règlement écrit

PLU arrêté par délibération en date du : 28 juin 2012

PLU approuvé par délibération en date du : 25 juin 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 31/05/2016



CITADIA



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	4
<i>LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.....</i>	4
<i>LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE AUSSI DES SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES</i>	5
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
MODALITES D'APPLICATION DU PLAN	5
DEFINITIONS ET REGLES GENERALES.....	6

II. REGLEMENTS DES SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES.....9

<i>ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER</i>	10
<i>LES ESPACES BOISES A PROTEGER :</i>	10
<i>SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES.....</i>	10
<i>SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS D'INONDATION</i>	10

<i>EMPLACEMENTS RESERVES.....</i>	10
<i>ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER.....</i>	11
LES POINTS DE VUE	13
LES CHEMINS DE RANDONNEES A PRESERVER OU SENTIERS INTER QUARTIER	13

III. REGLEMENTS DES ZONES..... 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc, AUE, AUP, ET AUL.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NJ, NA, ET NH,.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	54

I. DISPOSITIONS GENERALES

Division du territoire en zones et secteurs

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" :

- zone Ua (à dominante d'habitat -centre historique),
- zone Ub (à dominante d'habitat -extension urbaine plus récente),
- zone Ux (réservée aux activités économiques),

Les zones à urbaniser sont constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres "AU" :

- zone AU (à dominante d'habitat - à urbaniser immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone),
- zone AUc (culturelle et culturelle),
- zone AUe (équestre),
- zone Np (photovoltaïque),
- zone NL (loisirs),
- zone AUx (réservée aux activités économiques - à urbaniser immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone),

- zone 2AU (à dominante d'habitat - à urbaniser à terme),
- zone 2AUx (réservée aux activités économiques - à urbaniser à terme).

La zone agricole englobe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans lesquelles seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs. Elle est repérée sur les documents graphiques par le sigle "A" : zone agricole.

Les zones naturelles sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N" :

- zone N (naturelle),
- zone Nj (naturelle jardins familiaux),
- zone Na (naturelle agricole),
- zone Nh (naturelle habitée).

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE AUSSI DES SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES

A l'intérieur des zones, sont indiqués et repérés sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs de protection contre les nuisances,

- Les secteurs de risques naturels inondation,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments du paysage à protéger,
- Les chemins de randonnées à préserver ou sentiers inter quartier,
- Les sites archéologiques.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables au territoire communal en plus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en Annexes du PLU.

Les règlements et prescriptions prévus par la loi, les divers règlements de sécurité, le règlement sanitaire

départemental, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

En particulier, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones couvertes par les **servitudes AC1 (monument historique classé ou inscrit) et AC2 (site classé)**.

MODALITES D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements techniques publics ou d'intérêt collectif tels que poste de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réservoirs, etc.

Les dispositions des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit et la restauration de ruine s'appliquent sauf en zone inondable.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Cela pourrait être le cas, par exemple des travaux d'extension qui n'aggravaient pas la situation du bâtiment vis-à-vis de desdites règles.

DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

Les définitions figurant ci-dessous sont celles utilisées pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Les accès agricoles ne sont pas considérés comme des accès utilisables pour d'autres usages.

Activités économiques : Elles sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (bureau, commerce, artisanat, industrie,...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par la limite de la voirie.

Aménagement de construction : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages, etc.

Artisanat : « l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille » n'utilisant pas d'équipements lourds ni de

procédés de façonnage industriel et qui n'est pas susceptibles de produire des nuisances importantes pour le voisinage. A distinguer des activités industrielles (voir **Industrie**).

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, ...

Bureaux : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, etc. qui ne sont pas directement accessibles à la clientèle sans présentation ni vente directe au public.

Changement de destination : passage d'une destination à une autre parmi les 9 destinations citées article R. 123.9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à un réel besoin des populations et dont la construction et l'usage revêt un caractère d'intérêt général. Il peut s'agir d'établissements publics ou privés tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs,... En zone agricole

(A), cette destination se restreint aux équipements d'infrastructure de type station d'épuration, réseau de distribution électrique, éolienne, château d'eau, antennes de télécommunication,... Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Clôture : enceinte qui délimite une propriété et en interdit le libre accès (barrière, haie, mur, palissade, grille, etc.).

Commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services où la présentation et la vente directe au public constituent des activités prédominantes.

Devanture commerciale : il s'agit de l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.

Distance entre les constructions :

Distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...

Eaux usées :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques : eaux ménagères et eaux vannes.

- les eaux ménagères sont les eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) : évier, lavabo, baignoire, machine à laver, etc.
- les eaux vannes sont les eaux rejetées depuis les installations de type WC. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans la nature (contrairement aux eaux de pluie).

Eaux résiduaires :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations industrielles.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débord de la construction (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...);
- les éléments en surplomb de la construction (balcons, loggias, coursives).

Elle est exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

Emprise publique : elle correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Elle constitue par exemple les emprises des voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics,...

Faîtage : Ligne haute (horizontale ou biaise) d'intersection de deux versants inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation : logement qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou de tourisme sans service hôtelier (voir hébergement hôtelier).

Hauteur : en l'absence de précision sur ce point dans le règlement de zone, c'est la distance mesurée verticalement entre le niveau le plus haut c'est-à-dire au faîtage du toit (ouvrages techniques, antennes et cheminées exclus) et le niveau le plus bas au sol naturel (niveau du sol avant travaux).

Hébergement hôtelier : résidence permettant un hébergement temporaire et proposant des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier » de type restaurant, blanchisserie, accueil, etc., gérés par du personnel propre à l'établissement.

Industrie : « l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital ». A distinguer des activités artisanales (voir **Artisanat**).

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Espace vert : espace aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, potagers,...). En sont exclus tout élément imperméable (voies, stationnement,...).

Extension de construction : augmentation de surface ou de hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être modérée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

Extension limitée de construction :

Les extensions limitées peuvent s'effectuer sans prorata de surface jusqu'à 200 m² d'emprise au sol. Au-delà de 200 m² d'emprise au sol, l'extension totale n'excèdera 50 m² d'emprise au sol pour une habitation et 60 m² pour une construction à usage d'activité.

L'emprise au sol d'origine sera évaluée à la date d'approbation du présent PLU.

La création de surface de plancher l'intérieur du volume existant d'un bâtiment sans changement du volume extérieur ne sera pas considérée comme une extension.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie : Est considéré comme une voie, un espace :

- ouvert à la circulation automobile,
- comprenant une chaussée carrossable.

II. REGLEMENTS DES SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES

Ce sont les secteurs ou dispositions thématiques, délimités au sein des différentes zones U, AU, A et N, listés dans le Code de l'Urbanisme (R. 123.11 et R. 123.12).

Les règles définies pour ces secteurs s'ajoutent à la réglementation de zone.

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Ils sont soumis à l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

LES ESPACES BOISES A PROTEGER :

Le classement en EBC a pour effet :

- de soumettre à déclaration préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

LES ESPACES BOISES A CREER :

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Aucune autorisation ou déclaration de construction ou permis d'aménager concernant le terrain d'assiette ne peut être délivrée si la création du boisement n'est pas prévue dans le projet.

La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

Toutes les constructions et extensions de construction destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations, sont interdites dans le périmètre, tant que l'usage de la construction ou de

l'installation reste susceptible de créer des nuisances (élevage ou station d'épuration).

SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Voir règlement de zone.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements réservés rendent le terrain inconstructible sauf pour l'usage auquel il est destiné (et sous réserve de la réglementation de zone). En contrepartie, le propriétaire peut mettre la commune en demeure d'acquérir le terrain qui est alors estimé à sa valeur d'usage en dehors de cette contrainte.

Les emplacements réservés sont :

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales
1	Extension du cimetière	Commune	AR 12 13
2	Extension de la station d'épuration	Commune	AO 462
3	Extension de la maison de retraite	Commune	AO 291292-293

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Repérés sur les documents graphiques (Pièce n°4/6), ils correspondent aux éléments du paysage, immeubles, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

LE BATI

Le bâti repéré sur le règlement graphique est soumis à **permis de démolir**.

Château Rouquette

Les extensions, réhabilitations ou aménagements ne pourront porter atteinte à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti, sauf pour lui rendre son aspect initial ou supprimer un anachronisme.

Les travaux de restauration doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les techniques et matériaux de substitution pourront éventuellement être autorisés s'ils s'inscrivent dans les logiques constructives de l'époque. Aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 50 m du bâtiment préservé sauf à démontrer qu'elle n'altère en rien les vues sur le bâtiment protégé.

Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, génoise, bandeaux, modénatures...),
- les chaînages et les ouvertures en pierre de taille,
- les ferronneries (de fenêtre, balcon,...)
- les ornements de faîtages... Les extensions pourront être exonérées des règles ci-dessous à condition que la non application de la règle soit justifiée par la qualité architecturale du projet et s'effectue dans

le cadre, d'une démarche de type architecture bioclimatique ou utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

La forme de la toiture, la pente des pans et le sens du faîtage respecteront les caractéristiques de la toiture de la construction existante.

Les toitures devront conserver l'aspect de la construction existante (type de couverture, rives, faîtage...). L'aménagement de chiens assis et lucarnes est interdit.

Façades

Les murs existants doivent être conservés autant que faire se peut. Les parties dégradées des murs seront restaurées par des techniques adaptées.

Les créations de murs nouveaux devront prolonger l'aspect des murs existants.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles seront autorisées à conditions qu'elles ne dénaturent pas l'ordonnancement originel des percements.

La forme et la particularité des ouvertures seront préservées.

Les menuiseries extérieures, portes et volets seront remplacés à l'identique.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, seront conservées.

Le petit patrimoine

Les éléments du petit patrimoine repérés sur les documents graphiques (pigeonnier, lavoir) seront conservés et restaurés en respectant strictement leur volumétrie et les matériaux d'origine.

Les remparts

Aucune destruction du mur n'est autorisée.
Aucune construction ne devra s'appuyer sur le mur.

Toute nouvelle construction ou annexe devra être à au moins 5 m du mur des remparts.

Aucun accès et percement de mur ne sera admis.

En cas d'effondrements, les mêmes matériaux devront être réutilisés pour la restauration (pas de parpaings ni de briques).

Type d'élément	Section et parcelle	Lieu-dit
Remparts	divers	La Ville
Pigeonnier	AN 88	Miche
Lavoir	AS 231	La Tuilerie
Château Rouquette	AN 189-190-191	Rouquettes

LES ELEMENTS VEGETAUX

Les coupes ou abattage sont soumises à déclaration en mairie. Ils sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour maintenir le port du sujet.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation, y sont donc autorisées sous réserve de la réglementation de zone.

Les coupes, abattages ou dessouchages sont autorisés :

- en dehors d'une déclaration d'urbanisme soit :
 - o lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire,
 - o pour des raisons de sécurité (notamment routière),
 - o dans le cadre de l'entretien des bords de cours d'eau.

Ils seront alors remplacés par des plantations équivalentes sur place ou à proximité.

- dans le cadre d'une déclaration d'urbanisme, les éléments ne peuvent être coupés, qu'à condition d'être remplacés sur le même terrain d'assiette, par des plantations équivalentes.

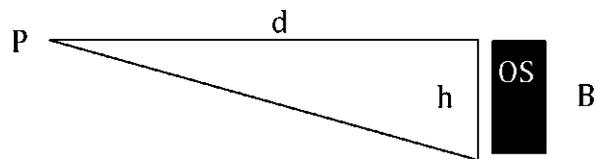
Les plantations d'alignements d'arbres seront composées d'une seule essence.

Type d'élément	Section et parcelle	Lieu-dit
Haie	AN 1-123	Aux Vallées
Bois	AE 25	Au Bois des Moines
Cordon boisé	AS 41-157158	A Bel Air
Haie	Divers	A Boue
Haie	Divers	A la Petite Merenguille
Haie	Divers	A la Vignasse/ A Bidalet
Haie + Bosquet	BI 30-31-3282	Las Usclades
Bosquet	BI 5	Le Cap de Dart
Haies + Bosquets	Divers	Le Coupéou
Bosquet	BK 98-99	Le Coupéou
Haie	Divers	La Primade
Cordon boisé	BH 18-33-39-73-125	Le Bourdieu
Haie	Divers	Ascous
Bosquet	BK 42	Las Barthes
Bosquet	BM 20-233	Bellevue
Bosquet	BM 2 2 8	La Camparoulère
Bosquet	BP 27	La Bourdasse
Alignement d'arbres	Divers	La Gleyza
Cordon boisé	BR 37-85-8687	Labit
Haie + Bosquet	Divers	Le Mian
Ensembles de haies	Divers	A Laura
Haies + bosquet	Divers	ATEous
Haies	Divers	A Agnan
Bosquet	AC 34-90-91	A Gachiot
Haie	Divers	A Castera
Cordon boisé	Divers	Sous le bourg
Ripisylve	Divers	Le long du ruisseau de Pouchet
Haies Bosquet	Divers	Le long de l'ancienne voie ferrée

LES POINTS DE VUE

A l'intérieur de la zone de point de vue, toute occupation du sol (construction, installation, arbres de haut jet...) susceptible de supprimer ou d'occulter l'ouverture visuelle est interdite.

Ainsi, afin de protéger l'ouverture visuel vers l'élément 'B', la hauteur 'h' de l'occupation du sol 'OS' devra être proportionnelle à la distance 'd' comprise entre le point d'observation 'P', situé à l'ouverture du point de vue et l'OS. A l'intérieur de la zone de point de vue, la formule suivante devra être respectée par l'occupation du sol (OS) telle que : $h < 0,2d$.



Type d'élément	Section et parcelle	Lieu-dit
Point de vue sur la bastide	Divers	Aux Vallées
Point de vue sur la bastide	Divers	A la Préchanolle
Point de vue sur la bastide	Divers	A Higontan

LES CHEMINS DE RANDONNEES A PRESERVER OU SENTIERS INTER QUARTIER

Les chemins de randonnées ou sentiers inter quartier seront préservés de toute occupation.

III. REGLEMENTS DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone Ua est la zone urbanisée à dominante d'habitat - centre historique.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les carrières,

Le stationnement des caravanes isolées ou non, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les entrepôts,

Les installations classées entraînant un périmètre de protection,

Le changement de destination des RDC donnant sur la place de l'Hôtel de Ville d'un usage commercial vers un usage d'habitation.

Les dépôts de véhicules,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions ou installations liées aux activités économiques (non citées dans l'article 1) ne sont admises qu'à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, odorantes ou visuelles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, ou une installation nouvelle, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées.

Electricité, téléphonie et communication

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction.

En cas de démolition/reconstruction, la construction pourra être implantée au même endroit que la construction initiale.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR).

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

L'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement de la voie principale de desserte ou dans le prolongement des constructions existantes.

Si la construction n'est pas sur les deux limites séparatives, la partie en alignement de voirie devra comporter un mur.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

Le cas échéant, les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne dépassera pas 12 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment mitoyen.

En cas de construction nouvelle ou exhaussement, la différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes ne doit pas dépasser un étage.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir Définitions et règles générales) sont exonérés de la règle de hauteur à condition que leur fonctionnement l'impose.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage de commerce dont une façade donne sur la place de l'Hôtel de Ville

Les rez-de-chaussée existants et destinés aux commerces doivent être préservés. Dans le cas de logements situés au-dessus des commerces, la porte d'accès aux étages doit être maintenue et dissociée du commerce.

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les devantures devront suivre la rythmique des immeubles supports. Les façades commerciales sur plusieurs immeubles sont interdites.

Les devantures en applique devront être restaurées et devront conserver ou remplacer les bois et moulures.

Les enseignes devront être simples, compréhensibles et en harmonie avec le reste de la façade.

Les caissons lumineux ne sont pas admis.

Il conviendra d'éviter les couleurs saturées. Les teintes employées devront s'insérer avec l'environnement du bâtiment.

Pour toutes les constructions dont une façade donne sur la place de l'Hôtel de Ville

La volumétrie sera la plus simple possible, en harmonie avec le bâti environnant.

Les façades

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme) et notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, etc.)
- les encadrements de baies,
- les lucarnes et les pierres d'angles,
- les décorations de façades ou toitures (épis, génoises,...).

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit. En cas d'enduits, ceux-ci seront d'aspect chaux lissée dans des tonalités en harmonie avec les façades environnantes (ton pierre). Les enduits et joints d'aspect gris ciment sont interdits. En cas de restauration, les façades en pierre de taille, libres d'enduit à l'origine, seront rejointées à fleur de pierre, la teinte étant assortie à celle des pierres. Les éléments endommagés seront remplacés à l'identique avec les matériaux d'origine.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la place de l'Hôtel de Ville.

Les ouvertures :

Les percements animant les façades devront respecter les proportions et l'ordonnement des ouvertures existantes anciennes ou à défaut des bâtiments caractéristiques de la rue où la construction se trouve. Elles seront notamment plus hautes que larges et ne devront pas rompre l'harmonie d'ensemble.

La disposition des menuiseries des fenêtres devra se rapprocher de celle des menuiseries traditionnelles.

Les volets bois ou persiennes devront être préservés et remplacés par les mêmes matériaux. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries, portes et volets doivent être peints ou colorés en harmonie avec la façade.

Les toitures

La pente, la forme et les matériaux de couverture seront réalisés conformément au mode de construction traditionnel local. En accord avec le site, les toitures de forme simple seront privilégiées.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris, sont interdites.

Les toitures végétales comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture sont interdites.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Pour les constructions situées sur le reste de la zone Ua

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. La teinte des façades sera dans les tons de la pierre locale.

Les ouvertures

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être extérieurs.

Les toitures

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris, sont interdites.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture.

Pour toute la zone Ua

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures en façade sur rue seront composées au choix :

- d'un mur en moellon ou pierre,
- d'un mur enduit sur les deux faces,
- d'un muret surmonté d'une grille en fer forgé.

L'ensemble ne devra pas dépasser 2 m de hauteur.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée :

- d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé d'une haie champêtre,
- d'un mur de 2 m maximum enduit sur les deux faces.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision, doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

Les climatiseurs ne devront pas être installés en débord sur rue et devront être le moins visibles possible.

ARTICLE Ua 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

**ARTICLE Ua 13 - ESPACES
LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone Ub est la zone urbanisée à dominante d'habitat - extension urbaine plus récente).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot ou bâtiment principal.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'industrie,
- Les exploitations agricoles,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts,
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

En zone inondable :

Les établissements recevant du public sensibles (enseignement, soin, santé).

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions ou installations liées à l'artisanat ne sont admises qu'à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, odorantes ou visuelles.

En zone inondable :

Pour toute construction ou extension de bâtiment, le plancher bas devra être situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL *Eau potable*

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée.

En cas d'impossibilité d'alimenter les poteaux d'incendie, il y aura lieu de créer les réserves artificielles adéquates.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdit dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Electricité, téléphonie et communication

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction.

Toutefois, lorsque les conditions techniques justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR).

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

L'orientation et l'implantation d'un bâtiment à usage d'habitation sera choisie de manière à :

- maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Il conviendra de minimiser les ombres portées sur les habitations voisines existantes.
- se protéger un maximum des principaux vents : le vent d'Autan arrivant du sud-est et le vent d'ouest.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m. Elle pourra atteindre 12 m dans le cas de logements collectifs.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment mitoyen.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir Définitions et règles générales) peuvent s'exonérer de la règle de hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS *Rappel*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti et les clôtures

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures en façade sur rue seront composées au choix :

- d'un mur enduit sur les deux faces ne devant pas dépasser 1,60 m de hauteur,
- d'un soubassement enduit de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie champêtre,
- d'un grillage doublé d'une haie champêtre.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics (installations sportives,...) peuvent être clôturées par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les aménagements des abords

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision, doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

Les climatiseurs ne devront pas être installés en débord sur rue et devront être le moins visible possible.

ARTICLE Ub 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Sur la parcelle

Les plantations devront comprendre des espèces diversifiées. Elles prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Sur les opérations d'ensemble

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant au moins 4 constructions à usage d'habitation, il est exigé de prévoir des espaces collectifs de verdure et/ou de jeux, d'un seul tenant, à hauteur de 5 % au moins de la surface de l'opération.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur

insertion dans leur environnement naturel et bâti,

- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux.).

Ces ouvrages ne seront pas compris dans les 5% d'espaces collectifs.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés. Ils ne seront pas compris dans les 5% d'espaces collectifs.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone Ux est la zone urbanisée réservée aux activités économiques.

ARTICLE Ux 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les exploitations agricoles,

Les carrières,

Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE Ux 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les extensions et aménagements de constructions d'habitation existantes ne sont admis qu'à condition qu'elles soient limitées (voir Définitions).

Les habitations sont admises à condition qu'il s'agisse de logements de fonction intégrés dans le bâtiment principal de l'activité ou celui des bureaux rattachés à l'activité.

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

Liaisons routières

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et de sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voies nouvelles

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

ARTICLE Ux 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL *Eau potable*

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur, à travers la création de réserves artificielles ou l'implantation de poteaux incendie.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Il est fortement recommandé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR).

ARTICLE Ux 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées au minimum à 10 mètres de l'axe de la route départementale RD 930.

Elles pourront s'implanter à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

Le cas échéant, l'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée, à un pré traitement approprié.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée, à un pré traitement approprié.

Electricité, téléphonie et communication

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE Ux 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Les toitures

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U_x 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte, sans mur bahut, noyé dans une haie basse ou arbustive, d'essences locales.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérale, soit végétale) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

ARTICLE U_x 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS *Rappel*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

L'entrée principale du bâtiment ou, celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'une architecture soignée.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les aménagements des abords

Les voies d'accès

Lors de la création ou l'aménagement conséquent d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- limiter le linéaire et la pente des voies,

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les antennes, paraboles, climatiseurs

Les antennes et climatiseurs ne devront pas, autant que faire se peut, être visible depuis la voie publique. S'ils devaient être en façade visible, ils devront être intégrés par un habillage s'intégrant à l'esthétique du bâtiment.

Les citernes et dispositifs de tri des déchets

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis et intégrés dans le paysage.

ARTICLE U_x 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

ARTICLE U_x 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment ou, celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'un espace végétalisé. Les arbustes ou arbres seront regroupés en petits massifs. Ils doivent comprendre des espèces diversifiées avec un maximum de 20 % d'espèces persistantes. D'autre part, les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de surface de terrain non bâti, s'insérant par bosquets.

Les plantations en linéaire seront réservées aux aires de stockage et de services, visibles depuis la voie ou l'espace public. Elles devront contenir au moins 80 % d'espèces persistantes.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent, sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone AU est la zone à urbaniser à dominante d'habitat (à urbaniser immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot ou bâtiment principal.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'industrie,

Les exploitations agricoles,

Les carrières,

Le stationnement des caravanes isolées, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,

Les entrepôts,

Les installations classées entraînant un périmètre de protection,

Les dépôts de véhicules,

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux, installations, constructions nouvelles sont admis à condition de respecter les orientations d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU).

Les constructions ou installations liées à l'artisanat ne sont admises qu'à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, odorantes ou visuelles.

En cas de réalisation d'un programme de 5 logements ou plus, un minimum de 20 % de ces logements¹ sera affecté à du logement à vocation sociale en location ou en accession à la propriété.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit

¹ Arrondi au nombre entier supérieur.

établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur, à travers la création de réserves artificielles, l'aménagement de réserves naturelles ou l'implantation de poteaux incendie.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe.).

Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdit dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Electricité, téléphonie et communication

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, lors de la création de voies nouvelles et/ou la réalisation d'une d'opération d'ensemble comprenant au moins 4 logements, deux fourreaux en attente seront prévus, ainsi que les chambres de tirage et les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

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

L'orientation et l'implantation d'un bâtiment à usage d'habitation sera choisie de manière à :

- maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Il conviendra de minimiser les ombres portées sur les habitations voisines existantes.
- se protéger un maximum des principaux vents : le vent d'Autan arrivant du sud-est et le vent d'ouest.

L'implantation en limite avec l'emprise publique sera interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

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

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m. Elle pourra atteindre 12 m dans le cas de logements collectifs.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir Définitions et règles générales) peuvent s'exonérer de la règle de hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti et les clôtures

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures en façade sur rue seront composées au choix :

- d'un mur enduit sur les deux faces ne devant pas dépasser 1,60 m de hauteur,
- d'un soubassement enduit de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie champêtre,
- d'un grillage doublé d'une haie champêtre.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics (installations sportives,...) peuvent être clôturées par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les aménagements des abords

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision, doit être réalisée

en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

Les climatiseurs ne devront pas être installés en débord sur rue et devront être le moins visible possible.

Les voies d'accès

Lors de la création ou l'aménagement conséquent d'une voie ou chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira en particulier de végétaliser ou planter les abords des voies.

ARTICLE AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Sur la parcelle

Les plantations devront comprendre des espèces diversifiées. Elles prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

Les espaces libres doivent être plantés avec au moins un arbre de haute tige pour 300 m², en respectant une distance par rapport aux réseaux enterrés ou aériens, comme au fond voisin.

Sur les opérations d'ensemble

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant au moins 4 logements, il est exigé de prévoir des espaces collectifs de verdure et/ou de jeux, d'un

seul tenant, à hauteur d'au moins 5 % de la surface de l'opération.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti,
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux...).

Ces ouvrages ne seront pas compris dans les 5% d'espaces collectifs.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés. Ils ne seront pas compris dans les 5% d'espaces collectifs.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc, AUe, AUp, ET AUL

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

Le caractère des zones indiquées est le suivant :

- AUc (culturelle et culturelle),
- AUe (équestre),
- AUp (photovoltaïque),
- AUL (de loisirs).

En zone AUL : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot ou bâtiment principal.

ARTICLE AUcl, AUel, AUpl, AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les nouvelles constructions ou installations à destination :

I : interdit

A : Autorisé

C : Admis sous conditions

Sont interdits, les aménagements installations à destination :

	AUc	AUe	AUp	AUL
Aires de jeux et de sports ouvertes au public et leurs équipements annexes, terrain de golf	I	C	I	A
parc résidentiel de loisirs, terrains de camping et de caravanning	I	C	I	A
Dépôts de matériaux, dépôts de déchets ² , dépôt véhicules, carrières	I	I	I	I
Aires de stationnement ouvertes au public	A	A	I	A
Parc d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques	I	I	A	I
Terrain de sports de loisirs motorisés	I	I	I	I

Habitation	I	C	I	I
Hébergement hôtelier	I	I	I	A
Artisanat	I	I	I	I
Bureaux et commerces	C	C	I	C
Industrie	I	I	I	I
Entrepôts	I	A	I	I
Exploitations agricoles	I	A	I	I
Services publics et équipements collectifs	A	A	A	A
Annexes des constructions existantes	I	A	I	A
Caravanes isolées, habitats mobiles et habitations légères de loisirs	I	A	I	I
Garages collectifs	I	I	I	A

² En dehors des containers de collecte sélective.

ARTICLE AUc2, AUe2, AUp2, AUL2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements et les exhaussements ne sont admis qu'à condition qu'ils répondent à un impératif technique d'utilité publique, qu'ils n'aient pas d'impact paysager et ne posent pas de problèmes hydrauliques.

En zone inondable :

Pour toute construction ou extension de bâtiment, le plancher bas devra être situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

Les aménagements et installations admis devront prendre en compte le risque inondation.

Pour la zone AUe :

Les changements de destination des bâtiments existants, dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, ne sont admis qu'à condition :

- qu'ils aient pour objet la préservation du caractère architectural ou de l'amélioration de l'aspect de ces bâtiments ;
- que les constructions soient déjà desservies par le réseau d'eau potable et d'électricité ;
- qu'ils n'entraînent aucune perturbation pour l'activité agricole, pastorale ou forestière environnante.
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les caravanes isolées, habitats mobiles et habitations légères de loisirs, aires de jeux et de sports, parc résidentiel de loisirs, terrains de camping et golf ne sont admis qu'à condition qu'ils soient des compléments de l'activité équestre. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole ou équestre et qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou de perturbation pour l'activité agricole.

Pour les zones AUc, AUe et AUL :

Les bureaux et commerces ne sont admis qu'à condition d'être nécessaires à l'activité touristique, d'accueil et de loisirs.

Dans la zone AUc du cimetière, seul cet équipement public sera autorisé.

Pour la zone AUp :

Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la centrale photovoltaïque.

ARTICLE AUc3, AUe3, AUp3, AUL3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être aménagée, la construction doit être desservie par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et de sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUc4, AUe4, AUp4, AUL4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments d'habitation ou recevant du public doit être assurée.

En cas d'impossibilité d'alimenter les poteaux d'incendie, il y aura lieu de créer des réserves artificielles permettant d'obtenir un volume d'eau conforme aux normes en vigueur.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Electricité, téléphonie et communication

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction. Toutefois, lorsque les conditions techniques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE AUc5, AUe5, AUp5, AUL5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AUc6, AUe6, AUp6, AUL6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions ou extensions doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des voies départementales ou dans le prolongement des constructions mitoyennes existantes,
- 10 m de l'axe de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 20 m l'emprise des cours d'eau, canal, étangs ou mares.

ARTICLE AUc7, AUe7, AUp7, AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE AUc8, AUe8, AUp8, AUL8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUc9, AUe9, AUp9, AUL9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet est fixée à 50 %.

ARTICLE AUc10, AUe10, AUp10, AUL10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

En zone AUe :

Elle pourra atteindre 15 m pour les bâtiments agricoles ou liés à l'activité équestre.

En zone AUL :

Elle pourra atteindre 12 m dans le cas d'hébergements hôteliers susceptibles d'être autorisés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment mitoyen.

ARTICLE AUcll, AUell, AUpll, AUL11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les changements de destination, extensions, réhabilitations ou aménagements de construction existante doivent tenir compte du caractère architectural de la construction (enduit, forme et couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements ...) ainsi que ne pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les abords de la construction seront aménagés et entretenus Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être intégrés dans le paysage.

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, respectant

l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

Les clôtures opaques (minérale ou végétale) sont cependant obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...), visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m sauf nécessité spécifique lié à une activité agricole ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.

En zone AUe- constructions à usage agricole ou équestre

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes. Le cas échéant, pour les bâtiments de grande longueur, il sera préférable de les implanter parallèlement aux courbes de niveau et de minimiser les remblais et déblais.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

De même pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture.

Aux abords de l'Abbaye de Flaran, une attention particulière sera portée à l'intégration du bâti dans le site³.

En zone AUL

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à

³ Rappel : L'Abbaye de Flaran est protégée au titre des Monuments Historiques et site classé. Une autorisation préalable est nécessaire dans les périmètres de protection des monuments classés.

modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief. Est interdit l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

La couleur des toitures et façades restera dans des tonalités s'intégrant harmonieusement dans l'environnement. Les tons naturels, bois, pierre et sables du pays sont à privilégier.

ARTICLE AUc12, AUe12, AUp12, AUL12- AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE AUc13, AUe13, AUp13, AUL13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

La plantation d'arbres et d'arbustes devra minimiser l'impact visuel des bâtiments dans le paysage.

De plus, en zone AUe

Toute nouvelle construction sera accompagnée d'une plantation d'au minimum 5 arbres de haute tige, de préférence sous forme de bosquet(s) et associés à des arbustes (pourront être pris en compte les arbres de haute tige existants participant à la végétalisation des abords).

De même, les aires de stockage de matériaux, outils agricoles ou effluents seront masquées par une haie mixte composée d'au moins 80 % d'espèces persistantes.

**ARTICLE AUC14, AUE14,
AUP14, AUL14- COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone AUx est la zone à urbaniser réservée aux activités économiques (à urbaniser immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot ou bâtiment principal.

ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les exploitations agricoles,

Les carrières,

Les caravanes, mobiles homes et habitations légères de loisirs,

Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux, installations et constructions nouvelles sont admis à condition de respecter les orientations d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU).

Les habitations sont admises à condition qu'il s'agisse de logements de fonction intégrés dans le bâtiment principal de l'activité ou celui des bureaux rattachés à l'activité.

ARTICLE AUx 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES

AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

ARTICLE AUx 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur, à travers la création de réserves artificielles, l'aménagement de réserves naturelles ou l'implantation de poteaux incendie.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Il est fortement recommandé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe.).

Les revêtements des parkings devront permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Le cas échéant, l'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée, à un pré traitement approprié. Dans les opérations d'ensemble, les eaux pluviales devront être canalisées prioritairement vers un réseau de noues ou de fossés plantés.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si

elle est autorisée, peut être subordonnée, à un pré traitement approprié.

Le cas échéant, les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

Electricité, téléphonie et communication

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les raccordements au réseau public doivent être au maximum enterrés ou accolés à la façade de la construction.

Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, lors de la création de voies nouvelles et/ou d'opération d'ensemble comprenant au moins 4 bâtiments d'activité, deux fourreaux en attente seront prévus, ainsi que les chambres de tirage et les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

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

Les voies

Les constructions doivent être implantées au minimum à 25 mètres de l'axe de la RD 930.

Au nord-ouest de la RD 930 : Toute construction devra être implantée pour au moins un tiers de son linéaire de façade sur voie à l'alignement de la voie de desserte. La façade de la partie en retrait devra être implantée dans une bande de 6 m de l'emprise de cette voie.

Les emprises publiques

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au nord de la RD 930 : les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative, au point haut du bâtiment, éléments de superstructure exclus, n'excède pas :

- 3,5 m dans la bande de 6 m mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.
- 6 m au-delà de cette bande.

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

Doivent s'implanter à l'arrière de la parcelle, pour ne pas être vu du domaine public :

- Les aires de stockage de matériaux et de déchets,
- Les aires de services,
- Les citernes de fioul ou gaz,
- Les systèmes de prétraitement des eaux usées.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 %.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère ne pourra pas dépasser 7 m (3,5 m dans la bande de 6 m à compter de l'emprise de la voie de desserte).

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les constructions

Les façades

L'entrée principale du bâtiment ou, celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'une architecture soignée.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les toitures

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte, sans mur bahut, noyé dans une haie basse ou arbustive, d'essences locales.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérale, soit végétale) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

Les aménagements des abords

Les antennes, paraboles, climatiseurs

Les antennes et climatiseurs ne devront pas, autant que faire se peut, être visible depuis la voie publique. S'ils devaient être en façade visible, ils devront être intégrés par un habillage s'intégrant à l'esthétique du bâtiment.

Les citernes et dispositifs de tri des déchets

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis et intégrés dans le paysage.

ARTICLE AUX 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment ou, celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'un espace végétalisé.

Les arbustes ou arbres seront regroupés en petits massifs. Ils doivent comprendre des

espèces diversifiées avec un maximum de 20% d'espèces persistantes.

D'autre part, les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

Les plantations en linéaire seront réservées aux aires de stockage et de services, visibles depuis la voie ou l'espace public. Elles devront contenir au moins 80 % d'espèces persistantes.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent, sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation à long terme à dominante d'habitat.

Leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification, d'une révision ou d'une révision simplifiée.

Les orientations d'aménagement et le règlement devront être déterminés à cette occasion.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx

La zone 2AUx est destinée à une urbanisation à long terme réservée à l'activité économique.

Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification, d'une révision ou d'une révision simplifiée.

Les orientations d'aménagement et le règlement devront être déterminés à cette occasion.

ARTICLE 2AUx 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AUx 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone A correspond à la zone agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre en zone inondable :

Les habitations

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

L'habitation n'est admise qu'à condition de démontrer le caractère nécessaire de la présence sur le siège d'exploitation de son utilisateur.

En zone inondable :

Pour toute construction ou extension de bâtiment, le plancher bas devra être situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

Les travaux, aménagements et installations susceptibles d'être admis devront prendre en compte le risque inondation.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et de sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas de bâtiments agricoles, les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL *Eau potable*

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments doit être assurée.

En cas d'impossibilité d'alimenter les poteaux d'incendie, il y aura lieu de créer des réserves artificielles permettant d'obtenir un volume d'eau conforme aux normes en vigueur.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires

Les eaux usées d'origine agricole seront traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Electricité, téléphonie et communication

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction. Toutefois, lorsque les conditions techniques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il sera établi à l'angle de deux voies, un retrait d'un rayon d'au moins 20 m à partir du centre du carrefour.

L'orientation et l'implantation d'un bâtiment à usage d'habitation sera choisie de manière à :

- maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Il conviendra de minimiser les ombres portées sur les habitations voisines existantes.
- se protéger un maximum des principaux vents : le vent d'Autan arrivant du sud-est et le vent d'ouest.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 3 5 m de l'axe des voies départementales,
 - 10 m de l'emprise de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 20 m l'emprise des cours d'eau, canal, étangs ou mares.

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

Les constructions et installations à usage agricole devront s'implanter à plus de 20 m d'une zone constructible U ou AU à destination principale d'habitat.

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

Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à moins de 50 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole de manière à former un ensemble cohérent, sauf cas particulier :

- Réglementation de portée générale (installations classées, règlement d'assainissement, etc.),
- Configuration des réseaux ou topographie défavorable,
- Intérêt pour la protection du paysage à implanter la construction ailleurs (à voir au cas par cas et à justifier par une analyse paysagère),
- Exploitants multiples.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m pour les habitations susceptibles d'être autorisées et 15 m pour les bâtiments liés à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment mitoyen.

Dans la mesure où leur fonctionnement l'impose, une exception à la règle de hauteur pourra être envisagée pour les silos et superstructures propres à l'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions et installations

Il conviendra d'éviter les couleurs saturées. Les teintes employées devront s'insérer avec l'environnement du bâtiment.

Pour les constructions d'habitation

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. discrètes, respectant l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

Les clôtures opaques (minérale ou végétale) sont cependant obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...), visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m sauf nécessité spécifique liée à une activité agricole ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions liées à l'agriculture

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes. Le cas échéant, pour les bâtiments de grande longueur, il sera préférable de les implanter parallèlement aux courbes de niveau et de minimiser les remblais et déblais.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

De même pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture

Les clôtures

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et

Les abords de la construction

Les abords de la construction seront aménagés et entretenus Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

Les aires de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

La plantation d'arbres et d'arbustes devra minimiser l'impact visuel des bâtiments dans le paysage.

Toute nouvelle construction sera accompagnée d'une plantation d'au minimum 5 arbres de haute tige, de préférence sous forme de bosquet(s) et associés à des arbustes (pourront être pris en compte les arbres de haute tige existants participant à la végétalisation des abords).

De même, les aires de stockage de matériaux, outils agricoles ou effluents seront masquées par une haie mixte composée d'au moins 80 % d'espèces persistantes.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nj, Na, ET Nh,

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

Le caractère des zones naturelles indicées est le suivant :

- Nj (jardins familiaux),
- Na (agricole),
- Nh (habitée).

ARTICLE Njl, Nal, Nhl -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les nouvelles constructions ou installations à destination :

I : interdit

A : Autorisé

C : Admis sous conditions

	Nj	Na	NH
Habitation	I	A	I
Hébergement hôtelier	I	I	I
Artisanat	I	I	I
Bureaux et commerces	I	I	I
Industrie	I	I	I
Entrepôts	I	I	I
Exploitations agricoles	I	A	I
Services publics et équipements collectifs	C	C	A
Annexes des constructions existantes	I	C	C
Caravanes isolées, habitats mobiles et habitations légères de loisirs	I	I	I
Garages collectifs	I	I	I

Sont interdits, les aménagements installations à destination :

	Nj	Na	NH
Aires de jeux et de sports ouvertes au public et leurs équipements annexes, terrain de golf	I	C	I
parc résidentiel de loisirs, terrains de camping et de caravaning	I	C	I
Dépôts de matériaux, dépôts de déchets ⁴ , dépôt véhicules, carrières	I	I	I
Aires de stationnement ouvertes au public	I	I	I
Parc d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques	I	I	I
Terrain de sports de loisirs motorisés	I	I	I

ARTICLE Nj2, Na2, Nh2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements et les exhaussements ne sont admis qu'à condition qu'ils répondent à un impératif technique, qu'ils n'aient pas d'impact paysager et ne posent pas de problèmes hydrauliques.

En zone inondable :

Pour toute construction ou extension de bâtiment, le plancher bas devra être situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

Les aménagements et installations admis devront prendre en compte le risque inondation.

Pour les zones Nh et Na :

Pour les constructions existantes ou les réhabilitations, les extensions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient limitées (voir Définitions).

Les annexes ne sont admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate du bâtiment existant de manière à former un ensemble cohérent.

Les changements de destination des bâtiments existants, dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, ne sont admis qu'à condition :

- qu'ils aient pour objet la préservation du caractère architectural ou de l'amélioration de l'aspect de ces bâtiments ;
- que les constructions soient déjà desservies par le réseau d'eau potable et d'électricité ;
- qu'ils n'entraînent aucune perturbation pour l'activité agricole, pastorale ou forestière environnante (un changement de destination pour créer un siège d'exploitation est autorisé y compris en Nh).
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée sous réserve:

- que la destination soit identique,
- que la nouvelle construction n'entraîne pas d'extension par rapport au bâtiment initial ou que son extension reste limitée (voir Définitions),
- que la nouvelle construction s'implante dans l'enveloppe de la zone Na ou Nh.

Pour la zone Na :

Les constructions à usage d'habitation et les services publics et équipements collectifs ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou de perturbation pour l'activité agricole.

Les parcs résidentiel de loisirs, terrains de camping et de caravaning, aires de jeux et de sports, terrain de golf parc résidentiel de loisirs

et terrains de camping ne sont admis qu'à condition qu'ils soient des compléments de l'activité agricole.

Pour la zone Nj :

Les abris de jardins sont autorisés à condition :

- de présenter une emprise au sol d'au plus 3,5 m²,
- d'être mobile,
- d'être réalisés en matériaux naturels ; seront privilégiés les matériaux mats qui absorbent la lumière et les couleurs qui permettent de se fondre dans le paysage.
- de se limiter à un par jardin.

ARTICLE Nj3, Na3, Nh3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être aménagée, la construction doit être desservie par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et de sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Nj4, Na4, Nh4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Défense à incendie

La défense incendie extérieure des bâtiments d'habitation ou recevant du public doit être assurée.

En cas d'impossibilité d'alimenter les poteaux d'incendie, il y aura lieu de créer des réserves artificielles permettant d'obtenir un volume d'eau conforme aux normes en vigueur.

Les réserves d'eau (naturelles ou artificielles) doivent être aménagées, entretenues et maintenues facilement accessibles aux véhicules et engins des services de lutte contre l'incendie et ce, en toutes circonstances conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon à ne pas porter atteinte aux fonds voisins.

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Electricité, téléphonie et communication

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou accolés à la façade de la construction. Toutefois, lorsque les conditions techniques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE Nj5, Na5, Nh5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Nj6, Na6, Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions ou extensions doivent être implantées au minimum à :

- 35 m de l'axe de la RD930 ou dans le prolongement des constructions mitoyennes existantes,
- 15 m de l'axe des voies départementales ou dans le prolongement des constructions mitoyennes existantes,
- 10 m de l'axe de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 20 m l'emprise des cours d'eau, canal, étangs ou mares.

**ARTICLE Nj7, Na7, Nh7,
-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

**ARTICLE Nj8, Na8, Nh8
-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Nj9, Na9, Nh9, -EMPRISE
AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet est fixée à 50 %.

**ARTICLE Nj10, Na10, Nh10, -
HAUTEUR MAXIMALE DES
CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

Elle pourra atteindre 15 m pour les bâtiments agricoles.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment mitoyen.

**ARTICLE Nj11, Na11, Nh11 -
ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS
DE LEURS ABORDS**

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone Nj

Les cabanons devront être de volumes simples. Leur couleur sera dans des tons gris ou marrons aspect bois vieilli.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 30%. La couverture des toitures devra être en tuile rouge brique ton vieilli.

Seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être intégrés dans le paysage.

En zones Na et Nh

Les changements de destination, extensions, réhabilitations ou aménagements de construction existante doivent tenir compte du caractère architectural de la construction (enduit, forme et couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements ...) ainsi que ne pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant.

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, respectant l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

Les clôtures opaques (minérale ou végétale) sont cependant obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...), visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m sauf nécessité spécifique lié à une activité agricole ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.

Les abords de la construction seront aménagés et entretenus

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires

En zone Na - constructions d'habitation

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

En zone Na - constructions à usage agricole

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes. Le cas échéant, pour les bâtiments de grande longueur, il sera préférable de les implanter parallèlement aux courbes de niveau et de minimiser les remblais et déblais.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

De même pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture

ARTICLE Nj12, Na12, Nh12, - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En zone Nj

Sans objet.

ARTICLE Nj13, Na13, Nh13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En zone Nj

Il n'est pas fixé de règle.

De plus, en zone Na

Toute nouvelle construction sera accompagnée d'une plantation d'au minimum 5 arbres de haute tige, de préférence sous forme de bosquet(s) et associés à des arbustes (pourront être pris en compte les arbres de haute tige existants participant à la végétalisation des abords).

De même, les aires de stockage de matériaux, outils agricoles ou effluents seront masquées par une haie mixte composée d'au moins 80 % d'espèces persistantes.

ARTICLE Nj14, Na14, Nh14, - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

En zones Na et Nh

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

La plantation d'arbres et d'arbustes devra minimiser l'impact visuel des bâtiments dans le paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il est rappelé que les règles sur les secteurs ou dispositions thématiques viennent en complément de la réglementation de zone (voir II REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS OU DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone N correspond à la zone naturelle.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous travaux, constructions ou installations nouvelles en dehors de ceux cités en article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux, affouillements et exhaussements du sol à condition de répondre à un impératif technique lié à l'aménagement d'infrastructures publiques ou à la production agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux, aménagements, installations et constructions, ne sont admis qu'à condition d'être nécessaires soit :

- à l'irrigation (dans le cas des constructions, la surface de plancher devra être inférieure à 20 m²),
- à l'entretien et à la gestion des cours d'eau, des barrages ou de leurs berges,
- à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à l'accueil du public (sentier, signalétique...),
- à la mise en place de liaison piétonne.

En zone inondable :

Les aménagements et installations admis devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les voies devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et de sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions ou installations nécessaires à l'irrigation pourront être admises jusqu'à 2 m du bord du cours d'eau.

Toute autre construction ou installation autorisable devra être implantée à plus de 20 m des rives des cours d'eau et des zones humides.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles susceptibles d'être autorisées ne dépassera pas 3,5 m.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions de constructions ou annexes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils seront alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

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

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)