

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Commune
de Taulignan (Drôme)**

4.1 Règlement (partie écrite)

*Document de travail
Version 4 juillet 2023*

Ville de Taulignan

À la découverte de l'Atelier Musée de la Soie en Drôme Provençale

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 6
Article 3 - Division du territoire en zone	page 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	page 12
Article 5 - Rappel de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme	page 13

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

page 14

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Chapitre I - Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux de milieux naturels	page 28
Chapitre II - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine et de paysage	page 34
Chapitre III - Dispositions applicables le long des routes départementales	page 36

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U « à vocation mixte » et au secteur Ue	page 38
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ui « à vocation d'activités économiques »	page 58

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUc	page 70
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUi « à vocation économique »	page 81

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	page 92
---	---------

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone	page 110
---	----------

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 151.9 et R. 151.53 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- ➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TAULIGNAN.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Ces renseignements sont donnés à titre indicatif et ne présument pas des modifications législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à l'approbation de ce document.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme rappelés ci-après et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art. R. 111-4 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ⁽¹⁾.*

Art. R. 111-26 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art. R. 111-27 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)

Art. L 111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

3.- L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche relatif au « principe de réciprocité » stipule :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4.- Articulation entre les règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Article L442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Article L442-10

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

5 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1^{er} mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

6 - Risques naturels :

Le territoire de TAULIGNAN est concerné par :

- le risque inondation (présence d'un PPRI sur la commune),
- le risque de mouvement de terrain (présence d'une cavité souterraine naturelle),
- le risque remontée de nappe,
- le risque de feu de forêt.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables. Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes du « Rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme (pièce 1). Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du « Rapport de présentation » du PLU (pièce 1).

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) du Bassin versant du Lez, prescrit par arrêté interdépartemental le 8 août 2000 sur le territoire de 26 communes de la Drôme et du Vaucluse, a été approuvé le 18 décembre 2002 par arrêté préfectoral n° 06-6545. Il s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme. Il est présenté en « Annexes » du PLU (pièce 5.1).

7 – Risque retrait/ gonflement des argiles :

Le territoire est classé en aléas faible, moyen et fort de retrait-gonflement des sols argileux par la carte d'exposition établie à l'échelle du 1/50 000^{ème} et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Ainsi, il est considéré comme exposé au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols vu l'exposition à ce phénomène identifiée comme moyenne ou forte.

Le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » est présenté en annexes du « Rapport de présentation » du PLU (pièce 1). Les dispositions réglementaires définies ci-après en sont issues.

8 – Risque incendie « feu de forêt » :

Le territoire est classé en aléas très faible à très fort incendie « feux de forêt » (se reporter à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant les obligations en matière d'emploi du feu, de débroussaillage et d'obligations en zone urbanisée).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

(Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

(Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

Zones agricoles

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

(Articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu aux articles L. 151-12 et L. 151-13 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

(Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et article R.151-26 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2017-1039 du 10 mai 2017).

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

(Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) des constructions ;
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

(article L.151-13 du Code de l'Urbanisme modifié par loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(article L.151-11 du Code de l'Urbanisme modifié par loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine ou à urbaniser des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements que le PLU définit.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.
- Des secteurs indicés Zs correspondant à des espaces naturels d'intérêt scientifique.
- Des secteurs indicés Ztvu correspondant à une trame verte urbaine.
- Des secteurs indicés Ztc correspondant aux terrains cultivés en milieu urbain, jardins et truffières.
- Des secteurs indicés pi, pr, pe correspondant aux périmètres de protection (immédiat, rapproché, éloignés) des captages.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
 - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

- g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

Article 5 - Rappel de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme

(créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - extrait)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Au vu de cet article, le présent règlement s'oppose à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf mentions portées en zone AUc (voir avec service instructeur).

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « * ».*

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, isolée mais à proximité de l'habitation principale, de dimension réduite et inférieure à la construction principale et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement pour l'annexe à l'habitation, exemples : abris de jardin, piscine, bûchers ou garages, etc... même si sa destination et sous-destination doivent être la même que la construction principale.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation de plus de 0,60 mètre à compter du sol naturel, les clôtures et les piscines.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destinations des constructions / Locaux accessoires

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

- **exploitation agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **exploitation forestière**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " :

- **logement**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **hébergement**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " :

- **artisanat et commerce de détail**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **restauration**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros**

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hôtels**

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- **autres hébergements touristiques**

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- **cinéma**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **salles d'art et de spectacles**
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **équipements sportifs**
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **autres équipements recevant du public**
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

- **industrie**
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **entrepôt**
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **bureau**
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **centre de congrès et d'exposition**
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3°, 4° et 5°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement incluses dans le bâtiment principal et limités à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles et les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Élément naturel ou bâti remarquable du paysage

Les éléments naturels ou bâtis remarquables du paysage (ENRP), délimités par les documents graphiques du règlement, constituent une mesure de protection complémentaire des autres dispositions mises en place pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, hydrauliques et des zones humides, représentées également sur le document graphique du règlement.

Les ENRP visent à assurer la mise en valeur, la requalification du paysage et peuvent contribuer à la préservation des continuités écologiques.

Sur la commune, les éléments naturel et bâti remarquable du paysage correspondent :

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à :

- Petit patrimoine rural (cabanons, bories, pont)
- Chapelles
- Equipements publics
- Moulinage
- Fermes isolées
- Maisons troglodytes

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à :

- Canal et ouvrages hydrauliques
- Murs en pierres sèches et murs de dalles levées
- Anciennes carrières
- Alignement d'arbres, haies
- Arbres isolés remarquables
- Espaces naturels harmonieux
- Couvert boisé dans l'enveloppe du bourg
- Terrains cultivés en milieu urbain (jardins, truffières)
- Trame verte urbaine

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un élément naturel ou bâti remarquable du paysage (ENRP) doit prendre en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu.

Emplacement Réserve

- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissements prévus par les articles L 152-2, L 311-2 ou L 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Enduits

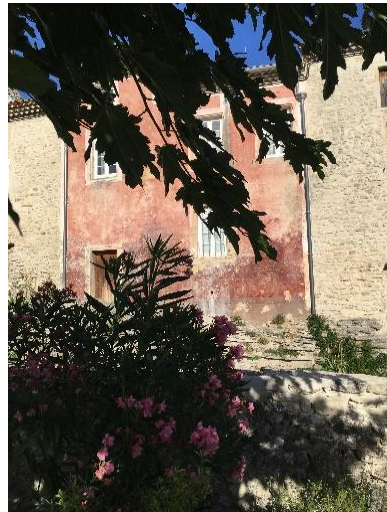
Exemples de finition observées à Taulignan



Pierres apparentes à gauche
Enduits à pierres vues à droite



Enduits à pierres vues
Enduit lisse ou finement taloché



Enduit à pierres vues à gauche et à droite
Enduit lisse ou finement taloché au centre



Pierres apparentes avec joints creux



Enduit de finition fine et mur en pierres de taille laissées apparentes (à gauche)



Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés par le PLU sont délimités par les documents graphiques du règlement. Ils peuvent concerner des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer. Dans ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Espaces végétalisés et plantations

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront établis notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies. Ils devront s'appuyer sur des essences locales et adaptées à leur situation (sol et climat).

Nonobstant la question de la pleine terre, sont considérés comme espaces végétalisés des surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres. Lorsque la profondeur de terre est inférieure ou égale à 1 mètre, sous réserve d'une capacité minimale de 9 m³, une pondération s'applique avec un coefficient défini sur la base de la hauteur de terre en mètre (1 mètre = coefficient de 100 %, 0,80 mètre = 80 %, etc). Par exemple, un espace vert sur une dalle de 300 m² couverte par 0,40 mètre de terre, seuls 120 m² seront comptabilisés en espaces verts : 0,4 x 300 m² = 120 m².

Concernant la plantation des arbres exigée aux articles 6.2 des différents chapitres, la fosse pour un arbre devra avoir une profondeur minimale de 1 mètre à 1,20 mètre et un volume minimum de 2 m³ en condition de pleine-terre (terrain naturel) ou de 9 m³ en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 8 m² non imperméabilisés. Pour les arbres plantés dans les aires de stationnement, l'emprise de la fosse pourra utilement correspondre à la largeur d'une place de stationnement. Une interdistance d'au moins 15 mètres est recommandée entre les arbres de grand développement et de 5 mètres par rapport à une façade de bâtiment ou un mur de clôture.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- Une activité de production agricole (cf. ci-après).
- Un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB : les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle.

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère sous réserve d'une hauteur inférieure à 1, 20 mètre pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

Limite de référence

1. Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement aux articles 4.4 des chapitres des zones, désigne les limites :

- a. des voies publiques et des voies privées, y compris chemins ruraux ;
- b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

2. Modalités de calcul (retrait, surplomb ou sur limite de référence)

Le surplomb de la limite de référence est interdit sauf débord de toit inférieur à 0,60 mètre sous réserve d'une hauteur minimale (pas de gêne ou de problème de sécurité par rapport à la circulation notamment). Le retrait est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Les dispositions des articles 4.5 des chapitres des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.4 du règlement des zones.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales, y compris pour toute morphologie parcellaire complexe. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite séparative de terrain marquée par un talus

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé : pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Mixité sociale

1. Règle générale

Le règlement du PLU identifie, au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, des « secteurs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, un pourcentage minimum de surface de plancher à usage l'habitation, ou, un pourcentage minimum du nombre de logements des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État tels : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Le nombre des logements à usage locatif social est arrondi au nombre entier supérieur.

Ce pourcentage ou nombre minimum et les catégories de logements à usage locatif social ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions

définies aux articles 3 des chapitres des zones U « à vocation mixte » et les zones AU indicées « à vocation principale d'habitat » du Règlement.

2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs définis « secteur de mixité sociale », les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un pourcentage, mais aussi un nombre minimum de logements locatifs sociaux.

3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modénature

C'est le traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc).



Exemple de modénature observée à Taulignan

Opération d'aménagement ou opération d'ensemble

Une opération est qualifiée d'aménagement ou d'ensemble dès lors qu'elle compte plus d'un logement. Des dispositions spécifiques s'appliquent à ce type d'opération en fonction de seuils ou autres.

Piscine

Une piscine est une annexe, construction dont le fonctionnement est lié à la construction principale d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords intérieur du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Pleine terre

Pour la quantification des espaces de pleine terre, sont pris en compte les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts végétalisés.

Réhabilitation, rénovation et restauration

La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

La rénovation consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf.

La restauration est la remise en état du bâti dans son état originel, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction. Cette action vise à interrompre le processus de détérioration d'un bien immobilier tout en le consolidant pour le conserver.

La définition de l'état antérieur à rétablir peut prêter à discussion, notamment en raison de modifications ultérieures mais anciennes et intéressantes à titre historique.

Restauration d'une ruine

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Stationnement automobile

1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des

futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

2. Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les places en enfilade ne seront comptées que pour la place directement accessible.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les places de stationnement à l'air libre devront bénéficier d'un traitement paysager et que leur traitement limite l'imperméabilisation des sols.

Stationnement vélo

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 7 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement.

Surface éco-aménageable

Une surface éco-aménageable correspond à une surface végétalisée ou favorable aux écosystèmes, en sauvegardant des espaces naturels en milieu urbain : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, etc.

Par ses caractéristiques, elle contribue à améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique, à développer les fonctions naturelles des sols, à infiltrer les eaux pluviales et à alimenter la nappe phréatique, à créer et revaloriser des espaces vitaux pour la faune et la flore.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROTECTIONS LIEES A DES ENJEUX DE MILIEUX NATURELS

Des secteurs de protection liés à des enjeux de milieux naturels sont identifiés :

- pour la protection d'espaces, sites ou secteurs pour des motifs d'ordre écologique :
 - Zh, correspondant à une zone humide,
 - Zs, d'intérêt naturel scientifique correspondant aux ZNIEFF de type 1 et aux pelouses sèches,
 - Ztvu correspondant la trame verte urbaine,
 - Zfl, correspondant à un espace d'intérêt floristique local,
- pour la protection des boisements identifiés en :
 - espaces boisés classés.
- pour la protection des terrains cultivés en milieu urbain :
 - Ztc correspondant aux jardins et truffières.
- pour la préservation de la ressource naturelle pour l'alimentation en eau potable :
 - du captage de la Ferme du Béal,
 - pi lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée.
 - des captages de la Chèvre et Charroux,
 - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée,
 - pe, lié au périmètre de protection éloignée.
 - du captage lié au forage du Monastère de La Clarté Notre Dame,
 - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée,
 - pe, lié au périmètre de protection éloignée.
 - du captage du Plan des Seigneurs,
 - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée.
 - du captage de Pontaujard,
 - zone sensible.
 - du captage du Puits Saint Martin,
 - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée,
 - pe, lié au périmètre de protection éloignée.
 - du captage du forage Sainte Font,
 - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
 - pr, lié au périmètre de protection rapprochée.

A titre d'information :

- le captage de Jacomet, dont le périmètre de protection est en cours d'actualisation.

Article 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis.
2. **Dans les secteurs Zs :**
 - toute construction et installation sous réserve de la bonne prise en compte des enjeux de préservation par le projet,
 - les aménagements et tous les travaux qui ne prendraient pas en compte les enjeux des espaces naturels en présence et qui n'assureraient pas une intégration environnementale des projets au regard de la biodiversité, des habitats et de leurs fonctionnalités (trame verte et bleue et corridors).
3. **Dans les secteurs Ztuv** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-13, toute installation et constructions qui serait de nature à compromettre leur caractère végétal et perméable (perméabilité visuelle et/ou écologique) ; ils sont non aedificandi.
4. **Dans les secteurs Zfl** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-13, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère végétalisé du sol.
5. **Dans les secteurs Ztc** (terrains cultivés en milieu urbain) repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, est interdite toute affectation autre que de culture jardinière, agricole ou maraîchère qui serait de nature à compromettre leur maintien.
6. **Dans les espaces boisés classés** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
7. **Dans le secteur pi lié au captage de la Ferme du Béal**, sont interdits, toutes activités sont interdites à l'exception de celles nécessaires à son entretien qui devra être régulièrement assuré afin qu'aucun arbre ne pousse (fauchage).
8. **Dans le secteur pr lié au captage de la Ferme du Béal**, sont interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :
 - Le stockage d'hydrocarbures,
 - L'ouverture de carrières,
 - La création d'un autre forage comparable,
 - La création de route, le stationnement des nomades, le camping-caravaning
 - La création d'un bâtiment industriel
 - Tout type d'activité susceptible de porter atteinte à la potabilité de l'eau par agression directe ou indirect du forage.
9. **Dans le secteur pi lié aux captages de la Chèvre et Charroux**, sont interdits :
 - Toutes activités autres que celles strictement nécessaires à l'entretien des ouvrages.
10. **Dans le secteur pr aux captages de la Chèvre et Charroux**, sont interdits :
 - La construction de bâtiments à usage d'habitation, d'élevage, de stabulation, et d'une façon générale, toutes constructions constituant un risque de pollution,
 - Le creusement d'excavation ou de carrière, le forage de puits ou tous faits susceptibles de modifier l'écoulement des eaux souterrains ou de favoriser les infiltrations rapides d'eaux superficielles,
 - Les dépôts ou stockages, même temporaire, d'ordures ménagères, de fumiers, de produits fermentescibles, d'hydrocarbures, et de tous produits susceptibles d'engendrer une pollution des eaux,

- La création de parcs destinés à l'élevage (y compris les parcs à gibier) ou de tous dispositifs destinés à agrainer le gibier.

11. Dans le secteur pi lié au captage du Monastère de La Clarté Notre Dame, sont interdits :

- Toute activité, hormis celles liées à l'exploitation de l'ouvrage.
- Les activités ou faits susceptibles de créer des foyers de pollutions ponctuels ou diffus,
- Les aménagements ou activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides.

12. Dans le secteur pi lié au captage du Plan des Seigneurs, sont interdits :

- Toute végétation arbustive,
- Toutes activités autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages.

13. Dans le secteur pr lié au captage du Plan des Seigneurs, sont interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :

- La construction de locaux à usage d'habitation, d'élevage, et d'une manière générale, toutes constructions ou installations susceptibles d'engendrer une pollution de la nappe aquifère,
- Le creusement d'excavations, carrières, fossés, le forage de puits et en règle générale tous faits susceptibles de modifier l'écoulement des eaux souterrains ou de favoriser les infiltrations d'eau de surface,
- Les dépôts ou stockages, même temporaires, d'ordures ménagères, de fumiers, de produits phytosanitaires, d'hydrocarbures, et de tous produits susceptibles d'engendrer une pollution des eaux.

14. Dans le secteur pi lié au captage du Puits Saint Martin, sont interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :

- Toutes activités autres que celles nécessaires à l'entretien du périmètre, à l'exploitation ou au renouvellement des ouvrages.

15. Dans le secteur pr lié au captage du Puits Saint Martin,

Sont interdits dans les deux zones A et B :

Les activités ou faits susceptibles de créer des foyers de pollution, ponctuels ou diffus, et en particulier :

- L'implantation nouvelle d'installations potentiellement polluantes, y compris les habitations (pas d'habitation déclarées en PPR) ;
- L'implantation nouvelle d'installations classées pour la protection de l'environnement, industrielles ou agricoles, y compris l'élevage hors sol, présentant un risque de pollution des eaux souterraines ;
- L'implantation de serres horticoles (activités susceptibles de mettre en œuvre des traitements phytosanitaires intensifs) ;
- Les stockages et dépôts, même temporaires, d'ordures ménagères, de produits fermentescibles, toxiques ou radioactifs de façon générale de tous produits chimiques et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Les dépôts temporaires d'hydrocarbures liquides ;
- Les stockages ou dépôts au champ, même temporaires, de fumiers et composts ;
- Le rejet au milieu superficiel ou l'épandage agronomique d'eaux usées ou de boues d'origine domestique, agricole ou industrielle ;
- L'épandage agronomique d'engrais chimiques liquides, de lisiers ou de purons, susceptibles de migrer massivement avec les eaux de ruissellement et d'infiltration en cas de déversement accidentel ;
- La création de parcs d'élevage, avec point d'eau et point de nourrissage ;
- La création de canalisation de transport de fluides potentiellement polluants à travers le PPR : réseau pluvial, oléoducs, réseau d'assainissement ;
- La création de voiries structurantes.

Les aménagements ou activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides et d'affaiblir la protection naturelle des eaux souterraines, dont :

- L'ouverture de carrière pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, le creusement d'excavation de plus d'un mètre de profondeur, le décapage de la couche limoneuse superficielle, sauf travaux justifiés, qui sont soumis à autorisation préalable de l'autorité sanitaire, les emprunts de gravier dans la ramière ;
- La recherche et l'exploitation des eaux souterraines par forage ou puits (autre que celles destinées à assurer le renouvellement éventuel de l'équipement public ou des ouvrages privés recensés et autorisés à la date de l'arrêté) ;
- La création de plan d'eau ou de nouveaux canaux de drainage irrigation ainsi que l'approfondissement de ceux existants. L'établissement de dispositifs de drainage agricole ;

Et d'une manière générale tout fait susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Sont interdits dans le PPR A renforcé :

- L'utilisation d'herbicides ;
- Les façons de sous-solage à une profondeur de plus de 0,80 mètre.

16. Dans le secteur pi lié au captage du Sainte Font, sont interdits :

- Toute activité autre que celle strictement nécessaire à l'entretien des ouvrages.

17. Dans le secteur pr lié au captage du Sainte Font, sont interdits :

- Forage des puits, exploitation de carrière à ciel ouvert, ouverture de remblaiements d'excavation à ciel ouvert,
- Recherche et captage des eaux souterraines,
- Dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- Établissement de toute construction superficielle ou souterraine.

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous réserve :

- 1. Dans le secteur Zs**, sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m² d'emprise au sol liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2. Dans les secteurs indicés Zt_{vu}**, les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de ne pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties. Leur caractère d'espace libre à dominante végétale est à préserver ; la forme générale des sols est maintenue, le sol restera naturel ou végétalisé ; l'imperméabilisation du sol est interdite.
- 3. Dans les secteurs Ztc** (terrains cultivés en milieu urbain, tels que jardins, cultures maraichères, truffières et vergers) repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des terrains cultivés (clôtures, abris et remises, serres) sont admises à condition de contribuer à la mise en valeur du site dans lequel elles doivent être implantées dans la limite maximale de 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de haut pour les abris, et dans le respect des conditions définies par le règlement de la zone. Leur caractère d'espace libre à dominante végétale est à préserver ; la forme générale des sols est maintenue, le sol restera naturel ou végétalisé ; l'imperméabilisation du sol est interdite.
- 4. Dans le secteur pe lié aux captages de la Chèvre et Charroux**, sont autorisées sous réserve :

- La réalisation de déboisements totaux suivis d'un sous-solage, sous réserve qu'ils soient suivis d'une remise en état ou en culture du sol de façon à ne pas engendrer une modification importante du régime d'écoulement des eaux superficielles et souterraines.
5. **Dans le secteur pe lié au captage du Monastère de La Clarté Notre Dame**, les activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité de la ressource devront faire l'objet d'une stricte application de la réglementation sanitaire en vigueur.
6. **Dans le secteur pr lié au captage du Plan des Seigneurs**, sont autorisées les activités liées à la construction à usage d'habitation situées sur la parcelle n°1014 section A, sous réserve que :
- Les effluents issus de la fosse toutes eaux de cette construction soient conduits par un collecteur étanche jusqu'en un point de rejet situé à l'aval hydrogéologique des périmètres de protection du captage.
 - Le rejet de l'effluent en milieu naturel ne soit fait qu'après réalisation d'un traitement conforme à la réglementation et ayant reçu l'agrément de la DDASS.
 - Les éventuelles cuves à hydrocarbures liquides utilisées pour le chauffage soient conformes à la réglementation.
7. **Dans la zone sensible du captage de Pontaujard**, les projets impactant la rivière (aménagement des berges, gestion du transport solide, rejets, pollution) prendront en compte la zone sensible.
8. **Dans le secteur pr lié au captage du Puits Saint Martin**, sont règlementés :

Dans les deux zones A et B :

- Les puits, piques, forages (ou piézomètres) existants pour le captage de l'eau dans la nappe superficielle, qui seront recensés, avec indication du volume annuel et du débit maximum d'exploitation autorisé. Les ouvrages seront munis d'un compteur et mis en sécurité contre l'introduction d'eau superficielle (clapet anti-retour, surélévation et étanchéisation de la tête de puits) dans un délai de deux ans. La conformité des ouvrages sera vérifiée par la commune tous les cinq ans ;
- Les ouvrages désaffectés, qui seront sécurisés et comblés dans les règles de l'art ;
- L'utilisation des phytosanitaires qui devrait être raisonnée au strict besoin des cultures, en alternant les matières actives. Le désherbage chimique sera limité au strict minimum, en privilégiant le désherbage mécanique. Une déclaration annuelle des surfaces traitées et des quantités et des matières actives appliquées sera adressée annuellement à la mairie de Taulignan ;
- L'exploitation du boisement de Laramière, qui devra respecter la fonction de protection contre l'érosion (fractionnement des surfaces exploitées, Impact minimum des pistes d'exploitation). Le cas échéant Laramière sera restaurer si elle se trouve attaqué par l'érosion, en liaison avec le syndicat du bassin versant du Lez ;
- L'entretien de la digue, qui borde les parcelles cultivées deux cents 73 et 2 74. La levée sera entretenue en concertation avec les services chargés de la police des eaux et des milieux aquatiques (accord préalable aux travaux) ;
- Le dégrèvement éventuel des apports par le Lez. Une autorisation préalable du service police des eaux et des milieux aquatiques sera requise ;

9. Dans le secteur pe lié au captage du Puits Saint Martin, sont règlementés :

À l'intérieur de cette zone, les activités et les installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource en eau seront soumises préalablement à l'avis des administrations compétentes et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les stockages ou dépôts d'engrais organiques ou chimiques,
- Les stockages d'hydrocarbures, de produits phytosanitaires (dispositif de rétention obligatoire),
- La création ou la modification depuis dans la nappe, qui devrait être supervisée par un hydrogéologue,
- Les activités portant atteinte à la couverture des limons seront a priori interdites (découverte et extraction des formations alluviales),

Obligations :

- Raccordement des constructions nouvelles au réseau d'assainissement public.
- Mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome existant ou raccordement sur le réseau d'assainissement public, dans un délai de deux ans.
- Recensement et mise en conformité (double paroi ou rétention) déstockage d'hydrocarbures existant. Leur capacité ne pourra pas être augmentée.
- Recensement des forages, puis ou pique existant. Les têtes depuis seront aménagées par une réhausse hors-sol pour interdire l'entrée directe d'eau de surface dans les nappes.
- Recensement et contrôle des prises d'eau en rivière.
- Les stockages de produits phytosanitaires et d'engrais seront mis en sécurité (rétention).

Travaux en rivière du Lez :

- Les travaux importants sur la rivière Lez, à savoir entretien de la berge et de la ligue Nord et dragage ou création de chenal, feront l'objet d'une information à la commune et à l'autorité sanitaire. Un suivi spécifique de leur incidence sur le débit solide de la rivière, le colmatage des berges et la qualité de l'eau souterraines pourrait être mis en place.

10. Dans le secteur pr lié au captage du Sainte Font, sont autorisées :

- Sur les terrains agricoles, les fumures organiques et chimiques ainsi que le traitement des cultures sur la SAU selon les pratiques locales tant qu'aucun effet néfaste qui puisse leur être imputé après enquête ne sera constaté sur la qualité de l'eau.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

Il est rappelé que :

- Le Temple protestant inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) le 4/10/2021, édifié à la fin du XIXème siècle, ainsi que les remparts, ensemble monumental composé d'habitations et de onze tours, site inscrit le 1^{er} juin 1943, définissent des servitudes d'utilité publique.
- Des secteurs de protection liés à des enjeux de paysage et de patrimoine sont identifiés :

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural :
 - Petit patrimoine rural (cabanons, bories, pont)
 - Chapelles
 - Equipements publics
 - Moulinages
 - Fermes isolées
 - Maisons troglodytes

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Pour la préservation des ouvrages constitutifs du patrimoine rural et du paysage :
 - Canal et ouvrages hydrauliques
 - Murs en pierres sèches et murs de dalles levées
 - Anciennes carrières
- Pour la préservation des espaces naturels et du paysage :
 - Alignement d'arbres, haies
 - Arbres isolés remarquables
 - Couvert boisé dans l'enveloppe du bourg
 - Espaces naturels harmonieux

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un élément paysager ou patrimonial identifié aux documents graphiques du Règlement en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation (ou identifié à la carte des Orientations d'Aménagement et de Programmation) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute démolition partielle ou totale d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

1. Bâti constitutif du patrimoine architectural

Les différentes constructions, identifiées et repérées au plan, doivent être préservées : cabanons, bories, pont, maisons troglodytes.

Dans le cadre d'interventions visant l'entretien ou la mise en valeur de ces constructions (aménagement, réhabilitation ou restauration), les travaux seront réalisés dans le respect des caractères de l'ouvrage (matériau, mise en œuvre et gabarit), le cas échéant les dispositions introduites à l'article « 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » de la zone où se situe la construction.

Les immeubles et ensembles bâtis identifiés et repérés au plan doivent être préservés. Dans le cadre d'interventions visant l'entretien ou la mise en valeur de ces constructions (aménagement, réhabilitation ou restauration), les travaux seront réalisés dans le respect des dispositions introduites à l'article « 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » de la zone où se situe la construction.

2. Ouvrages constitutifs du patrimoine rural

Les ouvrages identifiés et repérés au plan (canal et ouvrages hydrauliques, murs de pierres sèches et murs de pierres levées) doivent être préservés. Dans le cadre d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration portant sur ces ouvrages, les travaux seront réalisés dans le respect des caractères de l'ouvrage (matériau, mise en œuvre et gabarit).

Les travaux de restauration ou de réhabilitation permettront de conserver les fonctionnalités du canal et des ouvrages hydrauliques.

Les murs de pierres sèches (clôtures, soutènement, clapiers) et les murs de dalles levées sont à conserver et entretenir. Les constructions, les aménagements et les travaux réalisés sur les tènements portant ces éléments doivent être conçus pour garantir au maximum la conservation de ces ouvrages. Ponctuellement, il sera possible d'intervenir sur les murs existants pour créer un nouvel accès. Les pierres seront démontées et conservées en vue d'un réemploi ultérieur.

La largeur maximale du nouvel accès est fixée à 2,50 mètres pour les opérations individuelles et à 3,50 mètres lorsque l'opération nécessite l'aménagement d'une nouvelle voie. L'arrêt du mur sera traité avec soin, soit en pierre apparente à joints secs, soit par des piliers en maçonnerie épaisse et enduite ou en pierre de taille. La hauteur des piliers, portails et portillons sera en harmonie avec la hauteur du mur existant.

Les sites des anciennes carrières, identifiés et repérés au plan, sont à préserver en l'état. Des aménagements légers et paysagers destinés à la mise en valeur des sites pourront être autorisés dans le respect de leur caractéristiques particulières.

3. Espaces naturels et composantes végétales du paysage

Les espaces naturels et les composantes végétales du paysage sont à préserver : espaces naturels harmonieux, anciennes carrières, alignement d'arbres et haies, arbres isolés remarquables.

Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés, le couvert boisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, identifiés et repérés au plan, sont à préserver pour leur rôle dans la structuration du paysage communal, l'accompagnement du bâti existant ou encore leur fonction de pare-vent.

Les constructions, les aménagements et les travaux réalisés sur les tènements portant ces éléments doivent être conçus pour garantir au maximum la conservation de ces végétaux. En cas de travaux à proximité, les arbres seront protégés sur un rayon de 2 mètres minimum mesuré depuis le tronc et au-delà si la projection au sol du houppier est supérieure. Tout aménagement et imperméabilisation du sol sont interdits dans un rayon correspondant à la projection au sol du houppier.

En cas d'abattage justifié par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques ou par des problèmes phytosanitaires, une proposition doit être faite pour reconstituer un ensemble arboré cohérent avec l'objectif de préservation du caractère paysager. Les arbres abattus seront remplacés pour reconstituer les haies ou alignements : nombre équivalent, espèce végétale identique ou d'aspect équivalent choisie parmi des essences locales adaptées au sol et au climat.

Les espaces naturels harmonieux, identifiés et repérés au plan, sont à conserver en l'état. Leur caractère d'espace libre à dominante végétale est à préserver ; la forme générale des sols est maintenue, le sol restera naturel ou végétalisé ; l'imperméabilisation du sol est interdite. Des aménagement légers, paysagers ou encore des installations signalétiques destinés à la mise en valeur des sites et à leur fréquentation par le public pourront être autorisés dans le respect de leur caractéristiques particulières.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le conseil départemental préconise le long des RD des reculs des constructions en dehors du champ d'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

Ces reculs sont les suivants en dehors de l'agglomération (panneaux d'agglomération portés aux documents graphiques), mesurés par rapport à l'axe des voies :

Catégorie	RD	Largeurs de plateformes	Marges de recul habitations	Marges de recul autres
2 ^{ème} catégorie	RD14 RD24 à l'est du carrefour avec la RD14	9,50 m	25 m	15 m
3 ^{ème} catégorie	RD167	9,50 m	25 m	15 m
4 ^{ème} catégorie	RD24 à l'ouest du carrefour avec la RD14 RD434	9,50 m	25 m	10 m
	RD809	9,50 m	25 m	10 m

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

« à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat :

- **Ua pour la partie agglomérée la plus dense et ancienne du centre-bourg,**
- **Uc pour les parties agglomérées dans le prolongement du centre-bourg,**
- **Uci pour les secteurs bâtis recevant des activités existantes et nouvelles non nuisantes,**
- **Ud pour les quartiers récents d'habitat,**
- **Uh pour les secteurs bâtis constitués (gestion de l'existant),**
- **Ue correspond à une zone d'équipements, notamment de sport et loisirs, culturels, etc.**

Elle est concernée par :

- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».
- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » n°2 dite de Petite Auzières correspond au secteur portant l'indice OA .

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant du Lez** constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **le long des routes départementales, hors agglomération, des reculs spécifiques de constructions sont à respecter tels que fixés dans les dispositions définies au Chapitre III du Titre II.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article U 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les constructions et installations agricoles et forestières.
10. Les constructions à sous-destination d'autres hébergements touristiques.
11. Les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie.
12. Les constructions à sous-destination d'entrepôt.
13. Les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition.
14. **Dans le secteur Ua**, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et activités de service ou de bureaux, de garage et de grange vers la destination habitation.

15. **Dans le secteur Uc**, les constructions à sous-destination de restaurant.

16. **Dans le secteur Uci**,

- la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, sauf extension limitée règlementée à l'article 2.
- la construction et l'aménagement de nouveaux locaux à usage de commerce et activités de service, sauf gestion de l'existant.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf constructions et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

17. **Dans le secteur Ud**,

- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf constructions et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les commerces et activités de services sauf les activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

18. **Dans le secteur Uh**

- la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, sauf extension limitée règlementée à l'article 2.
- les commerces et activités de services sauf les activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf constructions et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

19. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

20. Toute modification d'un élément de patrimoine à préserver, identifié comme « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

Article U 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux, les prescriptions définies aux articles 1, 2 et 3 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

En opposition à l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sont admis, sauf ceux interdits à l'article U 1, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation :

1. **Dans le secteur Ua**, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité ou à la tranquillité du voisinage par des nuisances sonores ou olfactives :
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux.
2. **Dans le secteur Ua**, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.
3. **Dans les secteurs Uc**, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité :
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher,
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'hôtels et de bureaux.
4. **Dans le secteur Uci**, l'extension limitée des constructions à sous destination de logement sous réserve de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU sans dépasser un total de 250 m² de surface de plancher.
5. **Dans les secteurs indicés** _{OA}, concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
6. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
7. **Dans les secteurs Uh**, pour les bâtiments existants à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 80 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total,
 - leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de la révision du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division,
 - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
 - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
8. **Dans les secteurs Uh**, les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle dans la mesure où elles sont à titre accessoires.
9. **Dans le secteur délimité en application de l'article L151-10 du code de l'urbanisme.** La délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article U 4.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- **50 %** de la surface du tènement dans le **secteur Ua**,
- **40 %** de la surface du tènement dans les **secteurs Uc et Uci**,
- **25%** de la surface du tènement dans le **secteur Ud**,
- **25%** de la surface du tènement dans le **secteur Uh**.

L'emprise au sol maximale peut être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas créer une extension supérieure à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires au total après travaux au vu de l'occupation à la date d'approbation de la révision du PLU.

Article U 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et au site.

a) Règles générales

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** dans le secteur Ua, sans dépasser de plus d'1 mètre, la hauteur des constructions mitoyennes ou vis-à-vis,
- **9 mètres** dans les secteurs Uc et Uci,
- **6 mètres** dans les secteurs Ud et Uh.

b) Règles particulières

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe est limitée 2,5 mètres à l'égout de toit.

Article U 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article U 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En opposition à l'article R. 151-21, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

a) Règles générales

Les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- dans le secteur Ua, à la limite de référence ;
- dans les secteurs Uc et Uci :
 - Soit la construction est implantée à la limite de référence pour au moins une de ses façades. Si cette façade n'occupe pas toute la limite de référence, un mur de clôture le prolonge selon les modalités définies à l'article 5.
 - Soit les constructions s'implantent avec un recul dans la mesure où un mur de clôture est implanté à la limite de référence. Le recul est au minimum de **2,5 mètres**, compté horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite de référence des voies existantes, modifiées ou à créer qui en est le plus rapproché.
- dans les secteurs Ud et Uh : sauf règle différente hors agglomération, le recul est au minimum de **3 mètres**, compté horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite de référence des voies existantes, modifiées ou à créer qui en est le plus rapproché.

Les piscines devront respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à la limite de référence.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

Article U 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En opposition à l'article R. 151-21, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

a) Règles générales

Dans le secteur Ua, dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de la limite de référence, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut être implanté sur une seule limite latérale.

En cas de retrait de la limite séparative, la construction est implantée avec un recul minimum de 3 mètres, compté horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres, compté horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Dans les secteurs Uc et Uci, à moins que le nu du mur de la construction ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

Dans les secteurs Ud et Uh, à moins que le nu du mur de la construction ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

Le recul minimum des piscines est fixé à **2 mètres** par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. En Uc, Ud et Uh, la construction sur limite séparative est autorisée pour les annexes inférieures à 10 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site.

Article U 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article U 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

L'implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 20% de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être plantés.

inclure un texte et des coupes sur l'implantation fractionné des bâtiments dans la pente

Dans les secteurs Ua et Uc, les enrochements sont interdits ; les murs de soutènement enduits ou en parement pierre naturelle locale sont privilégiés.

Les toitures

Les couvertures sont réalisées en matériaux teintés dans la masse, y compris terre cuite de teintes claires ou vieilles ; la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits. Toutefois pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante ; en zone Ua, la couleur des toitures sera toujours nuancée.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées :

- toiture à deux pans (2 longs pans).
- toiture à 3 pans (1 croupe et 2 longs pans).
- toiture à 1 seul pan autorisée si l'emprise au sol est inférieur ou égale à 10 m² et dans la mesure où la construction est implantée en limite parcellaire ; ou si elle couvre un volume accolé à une construction sans limite de surface.
- dépassée de toiture limitée à 0,40 mètre maxi.
- génoise : 2 rangs à minima ; les éléments préfabriqués sont interdits.

Sont interdits :

- toiture à 4 pans.
- lucarnes et chiens assis.
- débord et dépassée de toiture en pignon.

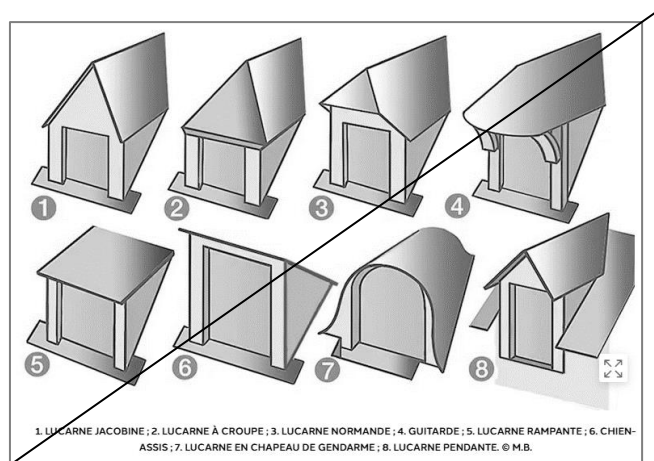


Illustration des principaux types de lucarnes et chien-assis : interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m².

Dans les secteurs Uc, Ud et Uh, les toitures-terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte et pour un volume dont la hauteur ne dépassera pas 3 mètres.

Dans les secteurs Uci et Ui, les toitures ne devront pas avoir un aspect brillant, sauf mise en œuvre de panneaux solaires, et autres surfaces vitrées. Les toitures à un pan sont interdites sauf dans les cas suivants : constructions isolées d'une emprise au sol inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les façades

Les enduits sont teintés dans la masse avec une finition lissée ou finement talochée.

Les murs en pierre de pays sont soit un aspect pierres sèches, soit à joints maçonnés au nu des moellons, soit avec un enduit à pierres vues. Les joints en saillie ou creux sont interdits.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » sont interdits.

Les coffres des volets roulants extérieurs sont encastrés dans la maçonnerie. Dans le cas de travaux sur l'existant, et s'il est impossible d'encaster, le coffre de volet sera posé sous le linteau sans saillie par rapport au plan extérieur de la menuiserie.

Introduire des croquis illustratifs

Dans les secteurs Uci et Ui, les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, froides et blanc pur) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les clôtures

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...). Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres dans le secteur Ua le long des voies et emprises publiques ; une hauteur différente peut être admise en cas de travaux sur une clôture existante.
- 1,80 mètres dans les secteurs Uc, Ud et Uh, et le long des limites séparatives dans le secteur Ua.

Tout système de clôture peut être doublé d'une haie vive.

Tout élément de clôture maçonné sera soit en pierres sèches de pays, soit à joints maçonnés au nu des moellons en pierres de pays, soit enduit sur les deux côtés.

Dans les secteurs Ua :

1. Le long des voies et emprises publiques les clôtures seront constituées par un mur plein maçonné et enduit dans les tons préconisés pour les façades des constructions édifiées sur le tènement ou monté en pierres sèches de pays.
2. En limite séparative, les clôtures seront constituées :
 - Soit par un mur plein maçonné dans les tons préconisés pour les façades des constructions édifiées sur le tènement d'une hauteur fixée à 0,80 m, surmonté d'un dispositif composé d'un grillage (ou grille) ou système à claire-voie (bois, aluminium ou pvc), pouvant être doublé d'une haie vive.
 - Soit par un grillage (ou grille) de couleur sombre, doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs Uc, Ud et Uh, les clôtures seront constituées :

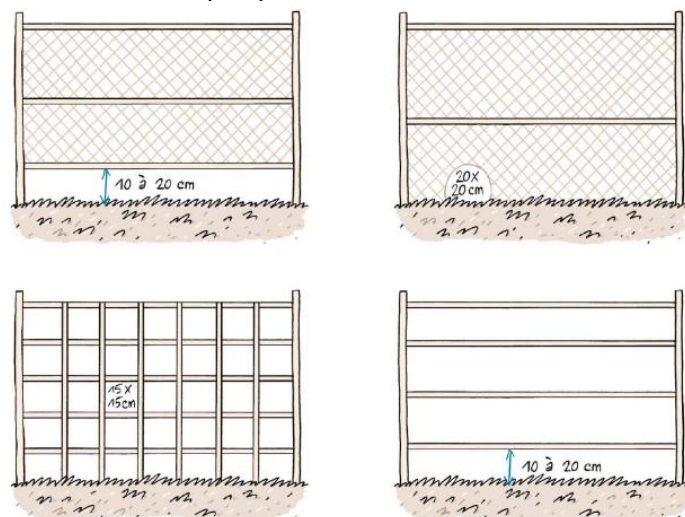
- Soit d'un mur plein.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, grille ou système à claire-voie.
- Soit d'un grillage de couleur sombre.

Dans le secteur Uci, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, grille ou système à claire-voie.
- Soit d'un grillage de couleur sombre.

Dans le secteur Ue, les clôtures ne sont pas règlementées.

De plus les clôtures édifiées dans la trame verte urbaine, localisée au plan, seront compatibles avec la libre circulation de la petite faune par des aménagement appropriés en bas de clôture (voir dimensionnement sur les schémas ci-après).



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

Les antennes et autres installations techniques

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

Article U 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes dans la mesure où elles sont soit antérieures à 1948 dans la zone Ua, soit repérées au plan dans les autres zones

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et rehaussements doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture en particulier le traitement de l'avant-toit en cas de génoise.

Composition des façades

Les façades composées sont à conserver.

Les baies anciennes, portails et linteaux moulurés, croisées, cordons, décors, et autres vestiges sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les découvertes de baies anciennes et autres vestiges après écroutage des enduits sont à signaler à la commune.

Les percements et les agrandissements de baies sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade existante et de ne pas nuire aux vestiges de baies ou décors anciens. La réalisation de baies ou décors neufs reproduisant des éléments anciens n'est pas autorisée.

Traitement des façades

Les murs en pierre d'appareillage régulier type pierre de taille sont à maintenir en pierres apparentes (restauration des joints et application d'un lait de chaux ou patine si nécessaire).

Les autres types de maçonnerie reçoivent un enduit couvrant ; seules les façades pignons et les édifices modestes ou techniques, tels que les granges, remises, annexes peuvent recevoir un enduit à pierres vue dans l'esprit des dispositions traditionnelles. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

La couche de finition des enduits est à traiter lissée ou très finement talochée. Sur les façades enduites présentant une modénature de pierre (chaîne d'angle, cadre de baie, cordon, etc), l'enduit ne peut pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

La peinture est interdite sur les enduits.

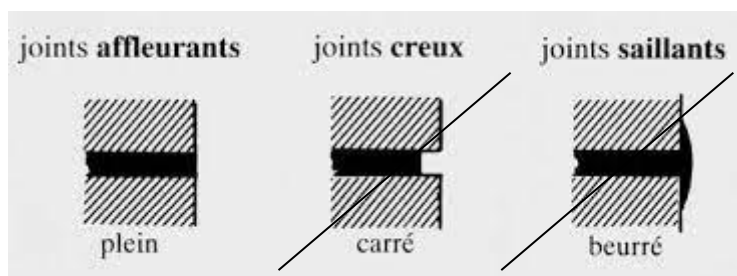
Lorsque les murs de façade sont de couleurs, elles sont à choisir dans les teintes rouge, vert ou jaune avec des tons pastel. Les teintes vives, blanches et froides sont interdites ainsi que la polychromie.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. Des traces de coloration anciennes peuvent être restituées.

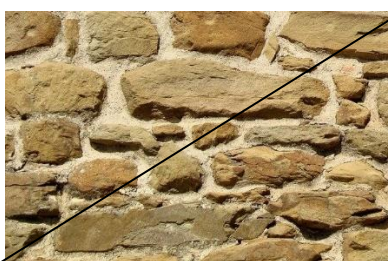
Concernant la pierre, tout placage en surépaisseur est interdit. Les ragréages de pierre sont autorisés pour traiter des altérations de surface (fissures, cavités).

Les joints de maçonnerie en pierre de taille sont à réaliser avec des mortiers traditionnels constitués de chaux, naturelle et sable. La couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres.

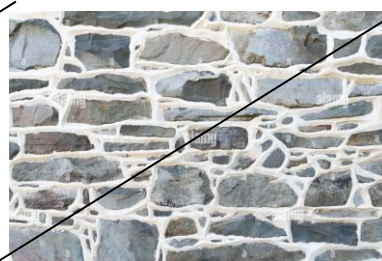
Les joints sont à dresser à fleur de parement. Les joints en saillie ou creux sont interdits. La dimension des joints doit respecter la dimension des joints en place.



Joints à pierres vues



Joints creux



Joints saillants

Les décors sont à conserver et à restaurer.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » et les volets roulants extérieurs (coffret et lames d'occultation) sont interdits.

Introduire des croquis illustratifs

Les huisseries sont en bois peint, de sections fines. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie. Le dessin des huisseries est simple et homogène sur une même façade.

En cas de remplacement et d'impossibilité de restauration, les portes sont à réaliser en bois peint ou ciré à chaud. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie.

Les teintes des menuiseries et des volets sont à choisir dans la gamme de la palette disponible en mairie. Les couleurs vives, froides et blanches sont interdites. Les portes et portails en rez-de-chaussée peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

Tous les éléments de façade existants tels que appuis, seuils, ferronnerie sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les appuis en carrelage et terre cuite sont interdits. La ferronnerie neuve (grilles, garde-corps, treilles) est simple et discrète. La réhausse d'allège est à réaliser par une ou deux lisses horizontales pour les appuis de fenêtre avec allège pleine ou un barreaudage vertical pour les portes fenêtres, le dispositif choisi est posé dans le tableau de la baie. La ferronnerie est à peindre dans une teinte sombre.

L'ajout de balcons ou coursives n'est pas autorisé sur les façades sur rue.

Toiture

Pour les toits les plus visibles, seules les tuiles canal de terre cuite sont autorisées à l'exclusion de toutes autres. Pour les autres toits, la tuile de type canal fortement galbée est autorisée. Exceptionnellement des tuiles plates mécaniques peuvent être autorisées lorsqu'elles correspondent aux dispositions d'origine. Les tuiles seront teintées dans la masse. La couleur des toitures devra toujours être nuancée, dans les tons des tuiles de récupération. L'orange ou le rouge homogènes, les fausses flammes noires et le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits.

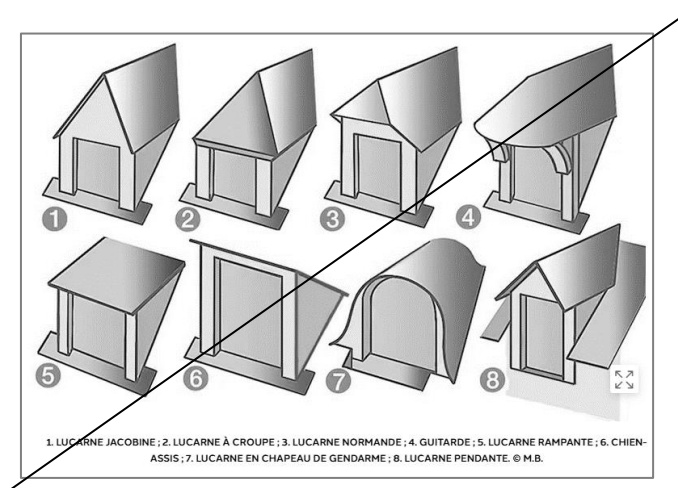
Lors des réfections de toitures, la rehausse de la rive ou de la toiture n'est pas autorisée. Les rives d'égout sont à conserver ou à restituer dans les dispositions traditionnelles. Les bâtiments modestes

(en rez-de-chaussée) reçoivent uniquement une tuile d'égout en saillie sans autre artifice. Les génoises existantes seront maintenues ; en cas de réfection, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum et constituées de tuiles identiques à celles recouvrant la toiture. Les génoises préfabriquées sont interdites. Les chevrons débordants et leur platelage (ou passées de toiture) sont à peindre. Les corniches moulurées sont à conserver. Les génoises et débords de toit en pignon sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous conditions :

- Respecter la pente de la toiture ;
- S'inscrire dans le pan de toiture sans surépaisseur ;
- S'inscrire dans l'axe des travées de façade. En cas de plusieurs fenêtres de toit les dimensions seront communes et les fenêtres seront alignées ;
- La dimension maximale d'une fenêtre de toit est de 55 cm par 75 cm ;
- Le nombre est limité au nombre de travées de façade.

Les lucarnes et les chiens assis sont interdits.



Les souches de cheminées auront une forme rectangulaire, seront maçonnées et réalisées aussi près que possible du faîtage. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis ; un solin est un ouvrage de maçonnerie dont la fonction principale est d'assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente. Elles sont à couvrir avec des tuiles ou des éléments de terre cuite scellés, à l'exclusion de tout élément préfabriqué. Elles sont à enduire comme la façade.

Article U 5.3 – Règles alternatives

L'aspect des bâtiments existants

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics notamment dans un objectif d'image signal ou repère, mais aussi au regard de son fonctionnement.

Article U 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energie et développement durable des constructions

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Capteurs solaires

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. La totalité des panneaux est rassemblée sous la forme d'une bande ou d'une plaque de forme simple et continue, sans éparpillement ou dispersion sur la toiture.

Les panneaux solaires sont à poser soit dans le plan de toiture, soit parallèlement au plan de toiture. Les panneaux seront de teinte noire ou bleue, le cadre de couleur sombre identique à celle des panneaux.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Dans le secteur Ua, ils pourront être autorisés au cas par cas dans le respect des dispositions ci-dessus, sauf dans les cônes de vue remarquables où ils sont interdits ; ils sont interdits dans la ville intramuros pour conserver la perception d'ensemble des toitures hautes du noyau médiéval.

Dispositifs d'isolation pour le bâti

Pour les constructions postérieures à 1948, l'isolation par l'extérieur est autorisée sous conditions :

- La finition de l'isolation reçoit un enduit lissé ou finement taloché ;
- Aucun ressaut ne doit être visible, notamment en soubassement et en rive de toiture ;
- La rive de toiture fait l'objet d'une reprise soignée, afin de conserver ses proportions ;
- Le matériau d'isolation est adapté à la nature des maçonneries.

Sur les bâtiments avec décor, seuls les enduits isolants peuvent être autorisés sous réserve de ne pas créer de surépaisseur par rapport aux décors et vestiges en pierres apparents et par rapport aux nus des façades riveraines.

Pour les constructions antérieures à 1948, l'amélioration thermique se fera par les toitures et les menuiseries. La pose d'isolation thermique extérieure est interdite pour ne pas nuire à la qualité et à la stabilité des ouvrages.

Le remplacement des menuiseries par des menuiseries à vitrage performant est autorisé sous réserve de respecter les alinéas relatifs aux façades au 5.2.

Equipements techniques

Appareils extérieurs de climatisation et d'extraction et tout autre dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Ils sont à intégrer à l'architecture du bâtiment dans le respect des conditions ci-après.

Dans le secteur Ua, ils sont à intégrer dans le volume de toiture ou dans une baie derrière un faux volet persienné ou une grille (métallique ou bois) sans dépasser le nu de la façade.

Dans les autres zones, ils seront posés sur une façade non vue depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique constatée ; dans ce cas l'appareil sera posé en façade, sans dépasser le plan de toiture et en adoptant un dispositif de dissimulation (encastrement, coffret, etc).

Autres équipements techniques

Dans le secteur Ua et pour les autres secteurs dans la mesure où ils sont vus depuis l'espace public :

- les autres équipements techniques (compteurs, boîtes aux lettres) sont à intégrer dans l'épaisseur du mur de clôture ou de la façade en dehors des descentes de charges de l'immeuble ;
- les divers réseaux, leur accroche et les éléments extérieurs d'évacuation (ventouses, conduits de cheminée) sont interdits ;
- les gouttières et descentes d'eau pluviale sont verticales et positionnées en limite séparative.

Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article U 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable).

Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 10 % dans le secteur Ua ;
- 30 % dans les secteurs Uc et Uci ;
- 40% dans les secteurs Ud et Uh ;
- 40% dans le secteur Ul.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Surface de pleine terre

La part minimale de surface de pleine terre peut être :

- soit comprise dans celle de la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus ;
- soit s'ajouter à la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus.

Elle est obligatoirement végétalisée. Elle est fixée à :

- 20 % dans le secteur Uc ;
- 15% dans le secteur Uci ;
- 30% dans les secteurs Ud et Uh.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

Article U 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Les végétaux seront choisis parmi des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Les surfaces non aménagées en allées de circulation, en places de stationnement et en aires de service seront obligatoirement enherbées et arborées.

En zone Uc, il est exigé un arbre de haute tige ou en cépée par tranche de 0 à 500 m² à minima.

En zone Ud et Uh, au moins 20% du tènement sera boisé, par maintien des boisements existants ou plantations nouvelles ; les arbres existants seront maintenus, sauf dans la zone d'implantation des constructions et annexes autorisées.

Dispositions particulières

Traitement des bandes de recul le long des voies et emprises publiques dans les secteurs Uc, Ud et Uh

Pour les constructions à destination exclusive d'habitation, les bandes dégagées en application des règles d'implantation doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et dessertes, ou autres usages tels que le stationnement sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser en dehors de cette bande de retrait.

Plantation de haies

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, sauf mention contraire précisée à l'article 5.1 Clôtures.

Aires de stationnement plantées

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de grande tige pour 4 places de stationnement.

Les bandes de stationnement seront majoritairement traitées en matériaux perméables.

Article 6.3 – Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies au Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Dans les secteurs Uc, Ud et Uh, la récupération des eaux pluviales et leur rétention sont obligatoires pour les constructions neuves.

Article U 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher à sous-destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places (hors place banalisée) par logement ou une place par logement pour les programmes de logements sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat.
- une des places exigées pour la sous-destination logement sera aménagée sur la parcelle, non close et en « limite de référence » sauf en Ua.
- une place supplémentaire banalisée par tranche de 4 logements.

Toutefois, dans le secteur Ua, en cas d'impossibilité technique démontrée et sous réserve de ne pas créer de surface de plancher, c'est à dire en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne pourra être imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Le nombre de places défini par les dispositions précédentes pourra être adapté en fonction des besoins liés à un projet d'hébergement (foyer de vie par exemple).

b) Pour les autres destinations

- 1 place pour 10 m² de surface de plancher correspondant à la salle de réception créée (1 place par tranche entamée) à sous-destination de restaurant,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée (1 place par tranche entamée) à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de bureaux,
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,
- pour les autres destinations, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour tout immeuble de logements ou de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

SECTION III – Equipements et réseaux

Article U 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article U 8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'opérations de plus de quatre logements, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3,5 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert cinq logements au plus.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

Article U 8.2 Accès

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 nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme (ensemble urbain) ou liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 9 – Desserte par les réseaux

Article U 9.1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Article U 9.2 - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

Article U 9.3 - Electricité

Les branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

Article U 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement. Les réseaux et raccordements doivent être établis en souterrain.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation économique »

Il s'agit de zones équipées réservées aux activités économiques.

Elle est concernée par :

- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant du Lez** constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **le long des routes départementales, hors agglomération, des reculs spécifiques de constructions sont à respecter tels que fixés dans les dispositions définies au Chapitre III du Titre II.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public.
7. Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d'usage ou non utilisés de façon courante.
8. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
9. Les constructions à destination d'habitation.
10. Les constructions et installations à destination de commerces et d'activités de service sauf la sous-destination de commerces de gros.
11. Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
12. Les constructions et installations à sous-destination de centre de congrès et d'exposition.

Article Ui 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux, les prescriptions définies aux articles 1, 2 et 3 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, que toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, n'engendre pas de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, sont admis :

1. Les constructions et les opérations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Les halls d'exposition, de vente et les bureaux liés directement aux installations implantées sur la zone sous réserve d'être intégrés aux bâtiments, ainsi que les aires d'exposition et de vente à condition d'un traitement qualitatif des abords.
3. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
4. La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
5. Les aménagements et installations liés à l'activité existante de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
6. Les clôtures.
7. Les aires de stationnement.

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article Ui 4.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 % de la surface du tènement**.

L'emprise au sol maximale peut être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas créer une extension supérieure à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires au total après travaux au vu de l'occupation à la date d'approbation de la révision du PLU.

Article Ui 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 5.

La hauteur maximale, hors tout, des constructions sauf équipements publics, est limitée à **9 mètres**.

Article Ui 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article Ui 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu du mur de la construction doit être implanté par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de **5 mètres**, sauf règle différente hors agglomération.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 mètres**.

Toutefois, cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de **5 mètres**.

Article Ui 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article Ui 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne respecte pas un équilibre harmonieux entre les volumes et ne s'intègre pas dans son environnement.

L'implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 1 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale.

La pente des talus ne doit pas excéder 20 %. Les talus devront être plantés. Les murs de soutènement sont admis sous réserve d'être intégrés à la conception architecturale du projet.

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et tonalités.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (blanc, couleurs primaires et vives) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit, sauf pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les toitures

La pente des toitures doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan sont interdites sauf dans les cas suivants : constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 20 m² implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, ni brillants (aspect mat), sauf mise en œuvre de panneaux solaires, et autres surfaces vitrées.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite
Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les clôtures

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés ponctuellement à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres à la limite de référence et en limite séparative.
D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Les enseignes

Les enseignes sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'égout de toit qu'il soit masqué par un acrotère ou non. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Si elles sont lumineuses, elles seront de taille limitée.

Les aires de stockage et de stationnement

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 24.

Le long des autres voies, les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture par des murs techniques. Les dispositions en retrait ou en avant des murs sont interdites.

Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Article Ui 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article Ui 5.3 – Règles alternatives

Non règlementé.

Article Ui 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Article Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article Ui 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable).

Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération, **30% en secteur Ui**.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Surface de pleine terre

La part minimale de surface de pleine terre peut être :

- Soit comprise dans celle de la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus ;
- Soit s'ajouter à la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus.

Elle est obligatoirement végétalisée. Elle est fixée à **15% en secteur Ui**.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

Article Ui 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Paysagement des espaces libres

Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Un nombre d'arbres minimum à planter sera exigé pour assurer l'insertion paysagère du projet, mais aussi la qualité environnementale du site. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie est obligatoire en limite séparative avec les zones d'habitation pour obtenir un filtre visuel végétal.

Les écrans végétaux des aires stockage comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente, privilégiant des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Dispositions particulières

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Les haies végétales en clôture doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques privilégiant des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Article Ui 6.3 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Article Ui 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de modes doux de déplacement. Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 place pour 160 m² de surface de plancher à sous-destination d'entrepôt,
- 1 place pour 80 m² de surface de plancher à sous-destination d'industrie,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher à sous-destination de bureaux,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher à sous-destination d'activités de service.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour :

- tout immeuble de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 20 m² de surface de plancher,
- les autres destinations, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, dimensionné au regard du projet.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article Ui 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article Ui 8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Ui 8.2 Accès

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 nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou de sécurité, ou sous réserve de sécurité des mouvements en entrée et sortie, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 9 – Desserte par les réseaux

Article Ui 9.1 - Alimentation en eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Article Ui 9.2 - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface.

Article Ui 9.3 - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Article Ui 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc correspond au secteur de développement du bourg, aux Auzières.

Elle est concernée par :

- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » n°1 dite de Grande Auzières correspond à l'indice OA portant également sur une zone N contigüe.
- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».

Il est rappelé que :

- dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;
- dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article AUc 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 2 sont interdites, notamment tous les aménagements, installations ou travaux non compatibles avec le caractère de la zone tels que :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
10. Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, cinéma, hôtels et autres hébergements touristiques.
11. Les constructions à sous-destination des autres équipements recevant du public.
12. Les constructions à sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.
13. Toute modification d'un élément de patrimoine à préserver, identifié comme « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

Article AUc 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux, les prescriptions définies aux articles 1, 2 et 3 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à l'article AUc 1, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation :

- si l'opération est compatible avec l'aménagement global et la cohérence de la **zone AUc**, ainsi qu'avec les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU), et sous réserve du renforcement des équipements publics nécessaires à la desserte de l'opération,

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. Sous condition d'être compris dans un immeuble d'habitation :
 - les locaux à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher,
 - les locaux à sous-destination de bureaux.
3. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.

Article AUc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

La zone AUc est concernée par une servitude de mixité sociale ; les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au tableau inséré aux documents graphiques du Règlement (pièce 4.2).

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUc 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article AUc 4.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **35 % de la surface du tènement** ou de la totalité de l'opération.

Article AUc 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à **9 mètres**.

La hauteur maximale des annexes mesurée à l'égout de toit est limitée **2,5 mètres**.

Article AUc 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article AUc 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum compté horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite de référence qui en est le plus rapproché :

- **5 mètres** au minimum par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes ou modifiées ;
- **2 mètres** par rapport à la limite de référence des voies publiques à créer.

Les piscines devront respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à la limite de référence.

b) Règles particulières

Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées au sein de l'opération ou du parcellaire voisin.

Article AUc 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les piscines devront respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport à la limite de référence. Leur construction sur limite est interdite.

Article AUc 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUc 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article AUc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUc 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

Implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 20% de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être plantés.

Les enrochements sont interdits ; les murs de soutènement enduits ou en parement pierre naturelle locale sont privilégiés.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les toitures

Les couvertures sont réalisées en matériaux teintés dans la masse, y compris terre cuite de teintes claires ou vieilles ; la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées :

- toiture à deux pans (2 longs pans),
- toiture à 3 pans (1 croupe et 2 longs pans)
- toiture à 1 seul pan autorisée si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dans la mesure où la construction est implantée en limite parcellaire ; ou si elle couvre un volume accolé à une construction sans limite de surface.
- dépassée de toiture limitée à 40 cm maxi.
- génoise : 2 rangs à minima ; les éléments préfabriqués sont interdits.

Sont Interdits :

- toiture à 4 pans.
- lucarnes et chien-assis.
- débord en pignon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m².

Les toitures-terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),

- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte et pour un volume dont la hauteur ne dépassera pas 3 mètres.

Les façades

Les enduits sont teintés dans la masse avec une finition lissée ou finement talochée.

Les murs en pierre de pays sont soit un aspect pierres sèches, soit à joints maçonnés au nu des moellons. Les joints en saillie ou creux sont interdits.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » sont interdits.

Les coffres des volets roulants extérieurs sont encastrés dans la maçonnerie.

Introduire des croquis illustratifs

Les clôtures

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Tout système de clôture peut être doublé d'une haie vive.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Tout élément de clôture maçonné sera soit en pierres sèches de pays, soit enduit sur les deux côtés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre.
- Soit d'une mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, grille ou système à claire-voie.
- Soit d'un grillage de couleur sombre.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

Les antennes et autres installations techniques

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

Article AUc 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Les haies ou arbres sont conservés ou remplacés.

Article AUc 5.3 – Règles alternatives

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics au regard de leur fonctionnement.

Article AUc 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Les panneaux solaires sont à poser soit dans le plan de toiture, soit parallèlement au plan de toiture. Les panneaux seront de teinte noire ou bleue, le cadre de couleur sombre.

Les appareils extérieurs de climatisation et d'extraction et tout autre dispositif d'exploitation des énergies renouvelables seront posés sur une façade non vue depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique constatée ; dans ce cas l'appareil sera posé en façade, sans dépasser le plan de toiture et en adoptant un dispositif de dissimulation (encastrement, coffret, etc).

Article AUc 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article AUc 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable).

Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable de 30% appliquée à la surface du terrain de l'opération, sauf pour les lots libres où la règle s'applique à la surface de chaque parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Surface de pleine terre

La part minimale de surface de pleine terre peut être :

- soit comprise dans celle de la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus ;
- soit s'ajouter à la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus.

Elle est fixée à 20% appliquée à la surface du terrain de l'opération, sauf pour les lots libres où la règle s'applique à la surface de chaque parcelle. Elle est obligatoirement végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Article AUc 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces verts plantés et perméables en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre) et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de haute tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² appliquée à la surface du terrain de l'opération, sauf pour les lots libres où la règle s'applique à la surface de chaque parcelle.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements pour assurer l'ombrage des places à l'air libre.

Les bandes de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Traitement des bandes de recul le long des voies et emprises publiques existantes ou à créer

Pour les constructions à destination exclusive d'habitation, les bandes dégagées en application des règles d'implantation doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et dessertes, ou autres usages tels que le stationnement sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser en dehors de cette bande de retrait.

Plantations

Les arbres de haute tige seront choisis parmi les espèces locales adaptées au sol et au climat.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région.

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées en limite séparative.

Bacs à ordures ménagères

Il pourra être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

La localisation sera intégrée à la composition urbaine de l'opération.

Ouvrages de rétention des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Espaces collectifs

Des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux.
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées.
- En complément des espaces libres plantés sont possibles.

Article AUc 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

a) Dimensionnement des besoins en stationnement

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

- une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher à sous-destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places (hors place banalisée) par logement ou une place par logement pour les programmes de logements sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat.
- 1 place banalisée supplémentaire par tranche de 5 logements.
- pour les autres destinations, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour tout immeuble de logements ou de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

b) Aménagement des besoins en stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, sauf pour les places banalisées.

Les aires de stationnement nécessaires aux logements ou autres destinations autorisées seront réparties à l'échelle de l'opération et seront aménagées sous formes de placettes, à proximité immédiate des logements desservis. Chaque place de stationnement pourra être boxée, couverte ou à l'air libre.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article AUc 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article AUc 8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'opérations de plus de quatre logements, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3,5 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus 5 logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

Article AUc 8.2 Accès

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.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme (ensemble urbain) ou liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUc 9 – Desserte par les réseaux

Article AUc 9.1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Article AUc 9.2 - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

Article AUc 9.3 - Electricité

Les branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

Article AUc 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

Les réseaux et raccordements doivent être établis en souterrain.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi correspond à une zone à aménager réservée aux activités économiques.

Elle est concernée par :

- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » n°3 dite de Chemin des Etangs correspond à l'indice OA .
- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».

Il est rappelé que :

- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article AUi 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public.
7. Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d'usage ou non utilisés de façon courante.
8. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
9. Les constructions à destination d'habitation.
10. Les constructions et installations à destination de commerces et d'activités de service sauf la sous-destination de commerces de gros.
11. Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
12. Les constructions et installations à sous-destination de centre de congrès et d'exposition.

Article AUi 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à l'article AUi 1, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation :

- si l'opération est compatible avec l'aménagement global et la cohérence de la **zone AUi**, ainsi qu'avec les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU), et sous réserve du renforcement des équipements publics nécessaires à la desserte de l'opération,
- et dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, que toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, n'engendre pas de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, sont admis :
 1. Les constructions et les opérations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
 2. Les halls d'exposition, de vente et les bureaux liés directement aux installations implantées sur la zone sous réserve d'être intégrés aux bâtiments, ainsi que les aires d'exposition et de vente à condition d'un traitement qualitatif des abords.
 3. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
 4. La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
 5. Les aménagements et installations liés à l'activité existante de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 6. Les clôtures.
 7. Les aires de stationnement.

Article AUi 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUi 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article AUi 4.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 % de la surface du tènement**.

L'emprise au sol maximale peut être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas créer une extension supérieure à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires au total après travaux au vu de l'occupation à la date d'approbation de la révision du PLU.

Article AUi 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 5.

La hauteur maximale, hors tout, des constructions sauf équipements publics, est limitée à **9 mètres**.

Article AUi 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article AUi 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu du mur de la construction doit être implanté par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de **5 mètres**, sauf règle différente hors agglomération.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 mètres**.

Toutefois, cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de **5 mètres**.

Article AUi 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article AUi 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUi 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne respecte pas un équilibre harmonieux entre les volumes et ne s'intègre pas dans son environnement.

L'implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 1 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale.

La pente des talus ne doit pas excéder 20 %. Les talus devront être plantés. Les murs de soutènement sont admis sous réserve d'être intégrés à la conception architecturale du projet.

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et tonalités.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (blanc, couleurs primaires et vives) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit, sauf pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les toitures

La pente des toitures doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan sont interdites sauf dans les cas suivants : constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 20 m² implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, ni brillants (aspect mat), sauf mise en œuvre de panneaux solaires, et autres surfaces vitrées.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite. Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les clôtures

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés ponctuellement à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres à la limite de référence et en limite séparative. D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Les enseignes

Les enseignes sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'égout de toit qu'il soit masqué par un acrotère ou non. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Si elles sont lumineuses, elles seront de taille limitée.

Les aires de stockage et de stationnement

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 24.

Le long des autres voies, les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture par des murs techniques. Les dispositions en retrait ou en avant des murs sont interdites.

Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Article AUi 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article AUi 5.3 – Règles alternatives

Non règlementé.

Article AUi 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Article AUi 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article AUi 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable).

Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, il est exigé une surface minimale perméable proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération, **30% en secteur Ui**.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Surface de pleine terre

La part minimale de surface de pleine terre peut être :

- Soit comprise dans celle de la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus ;
- Soit s'ajouter à la surface d'espaces perméables exigée ci-dessus.

Elle est obligatoirement végétalisée. Elle est fixée à **15% en secteur Ui**.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

Article AUi 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Paysagement des espaces libres

Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Un nombre d'arbres minimum à planter sera exigé pour assurer l'insertion paysagère du projet, mais aussi la qualité environnementale du site. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie est obligatoire en limite séparative avec les zones d'habitation pour obtenir un filtre visuel végétal.

Les écrans végétaux des aires stockage comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente, privilégiant des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Dispositions particulières

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Les haies végétales en clôture doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques privilégiant des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Article AUi 6.3 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Article AUi 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de modes doux de déplacement. Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 place pour 160 m² de surface de plancher à sous-destination d'entrepôt,
- 1 place pour 80 m² de surface de plancher à sous-destination d'industrie,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher à sous-destination de bureaux,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher à sous-destination d'activités de service.

Pour le stationnement vélos, il est exigé pour :

- tout immeuble de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, sur la base d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 20 m² de surface de plancher,
- les autres destinations, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, dimensionné au regard du projet.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article AUi 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article AUi 8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article AUi 8.2 Accès

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 nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou de sécurité, ou sous réserve de sécurité des mouvements en entrée et sortie, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 9 – Desserte par les réseaux

Article AUi 9.1 - Alimentation en eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Article AUi 9.2 - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface.

Article AUi 9.3 - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Article AUi 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

-

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle comprend les secteurs :

- An à enjeux environnementaux,
- Ap à enjeux paysagers,
- Ab qui correspond au foyer de vie le Béal,
- Aa qui correspond à une activité de loisirs existante.

Les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique et illustrés dans le rapport de présentation, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Elle est concernée par l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant du Lez** constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **le long des routes départementales, hors agglomération, des reculs spécifiques de constructions sont à respecter tels que fixés dans les dispositions définies au Chapitre III du Titre II.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article A 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
 - Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les déblais, remblais, dépôts de terre.
 - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
 - Les dépôts de véhicules.
 - Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
 - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
 - Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans le secteur An**, toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article A 2.
4. **Dans le secteur Ap**, toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article A.2.
5. **Dans le secteur Ab**, toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article A.2.
6. **Dans le secteur Aa**, toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article A.2.
7. Toute modification d'un élément de patrimoine à préserver, identifié comme « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les prescriptions définies aux articles 1, 2 et 3 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies au Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

Dans la zone A :

1. Les constructions et installations agricoles, y compris classées, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie dans le sous-titre II « Définitions de base et modalités d'application de certaines règles » du titre I « Dispositions générales ».
2. Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
3. Les constructions à usage d'habitation ou les extensions du bâtiment d'habitation dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée et dans la limite d'une surface de plancher fixée à 250 m² par exploitation agricole.

Elles ne pourront être sollicitées que par des exploitations agricoles justifiant de la SMA ou de 1200 heures annuelles sur l'exploitation (cf. sous-titre II « Définitions de base et modalités d'application de certaines règles » du titre I « Dispositions générales »).

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera à proximité immédiate du bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Dans la zone A et les secteurs An et Ap :

4. Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels sous réserve de ne pas occasionner de gêne excessive à l'activité agricole présente sur le terrain où ils sont implantés.
6. Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
7. Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas modifier leur aspect général :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (mesurée en tout point de l'annexe considérée) du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - Les piscines situées à moins de 20 mètres de la construction principale mesurés au bord du bassin et dans la limite d'une surface de bassin maximale de 50 m².
8. Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (habitat) », uniquement pour les parties closes sur au moins trois côtés et couvertes, sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ou les améliorer, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite du volume existant et sans dépasser 250 m² de surface de plancher au total.
9. Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (artisanat) », uniquement pour les parties closes sur au moins trois côtés et couvertes, sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ou les améliorer, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour la création de locaux artisanaux (production, présentation et vente directe de biens).
10. Les travaux d'entretien des constructions existantes sans changement de destination.
11. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
12. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
13. Les clôtures.
14. **Dans les secteurs An et Ap, sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :**
 - les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée.
 - les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m² d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.

15. **Dans le secteur Ab**, sont admis à condition d'être directement liés et nécessaires aux activités du foyer de vie du Béal (habitations, activités culturelles, productions maraîchères et activités de transformation des productions) :
- les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol cumulée des constructions existantes.
 - les serres.
 - les travaux d'entretien des constructions existantes sans changement de destination.
 - tout aménagement notamment plantations, visant à l'amélioration de l'insertion des activités dans le site environnant.
16. **Dans le secteur Aa**, sont admis à condition d'être directement liés et nécessaires aux activités sportives existantes (escalade indoor et outdoor) :
- les travaux d'entretien des constructions et installations existantes sans changement de destination.
 - tout aménagement notamment plantations, visant à l'amélioration de l'insertion des activités dans le site environnant.
17. Toute modification d'un élément de patrimoine à préserver, identifié comme « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4.1 – Emprise au sol des constructions

Pour les bâtiments d'habitation existants, les emprises au sol sur le tènement initial sont limitées à :

- 250 m² dans le cas d'une extension du bâtiment principal d'habitation,
- 35 m² pour l'ensemble des annexes hors piscine,
- 50 m² pour la piscine.

Dans le secteur Ab, les emprises au sol cumulées sont limitées à 30 % de l'emprise totale des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes.

Article A 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf mention complémentaire.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et au site.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions à usage agricole, sans dépasser 10 mètres mesurés verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.
- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 3 mètres pour les annexes aux habitations.

Dans le secteur Ab, la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 7 mètres pour les constructions neuves. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Aa, la hauteur maximale est fixée par celle des constructions existantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article A 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article A 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

Sauf règle différente hors agglomération concernant les routes départementales, les constructions neuves doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de référence des voies.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à 2 mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article A 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

A moins que le nu du mur de la construction ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le

plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

Le recul minimum des piscines est fixé à **3 mètres** par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à 2 mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.
5. Le long des cours d'eau, valats, canaux, fossés la distance minimale d'implantation de la construction sera de **6 mètres minimum** comptée horizontalement depuis le nu du mur de la construction au point de la limite séparative.

Article A 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général devra respecter l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

L'implantation des constructions

Afin de s'intégrer au site, l'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Elle sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux ou en cohérence avec les constructions traditionnelles anciennes proches. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et de la composition architecturale du projet. Dans la mesure du possible, la surface de terrain choisie nécessitera un minimum de terrassement et permettra d'organiser l'écoulement des eaux.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et aux abords immédiats (accès porte d'entrée ou garage, terrasse) en opérant en remblais / déblais, tout en profilant les talus en fonction de l'environnement. Les talus de terre ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

La pente des talus ne doit pas excéder plus ou moins 30 % de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être végétalisés.

Les enrochements sont interdits ; les murs de soutènement enduits ou en parement pierre naturelle locale sont privilégiés.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, les constructions devront être conçues et implantées de façon à s'inscrire dans la pente générale du terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans le respect des dispositions du paragraphe précédent. En fonction de l'importance des besoins, les volumes seront fractionnés pour suivre une organisation en gradins successifs ; ils pourront être soit accolés, soit en recul les uns par rapport aux autres.

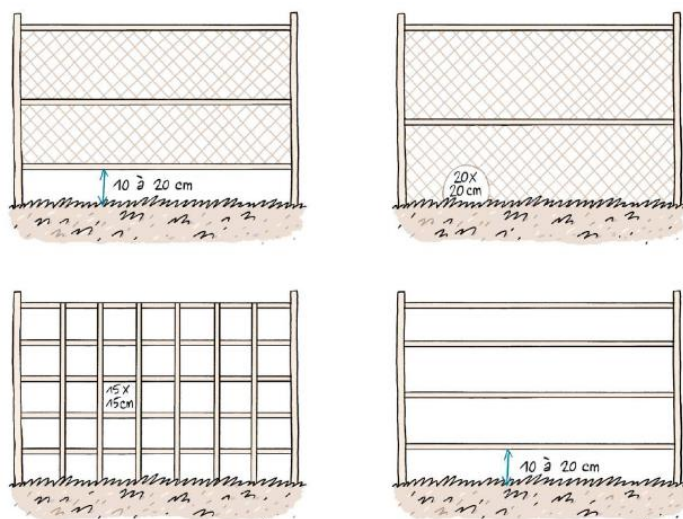
Introduire un croquis illustratif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre.

Des dispositifs permettant le passage de la petite faune seront aménagés au contact du sol, quel que soit le type de clôture mis en place.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur est à mesurer tous les 5 mètres et fractionnée en tant que de besoin tout le long du linéaire.

Toute clôture peut être doublée ou constituée d'une haie vive.

Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. L'emploi du PVC est interdit.

Sur les unités foncières non bâties, les clôtures maçonnées sont interdites. Seuls les grillages sont autorisés. En cas de fondation maçonnée, celle-ci ne dépassera pas la hauteur du terrain naturel et ne sera pas visible.

Sur les unités foncières bâties :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, grille ou système à claire-voie.
- Soit d'un grillage de couleur sombre.
- Soit d'un mur plein uniquement le long des routes départementales. Si le mur mesure plus de 20 mètres de long, sa façade sera fractionnée et rythmée par des éléments verticaux venant rompre la continuité : légers décrochés dans l'épaisseur ou la surépaisseur du mur, changement d'aspect de l'enduit, etc.

Tout élément de clôture maçonné sera soit en pierres sèches de pays, soit à joints maçonnés au nu des moellons en pierres de pays, soit enduit sur les deux côtés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES

Matériaux et couleurs, y compris annexes et clôtures

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et tonalités (verts tendres à foncés, beiges, ocres clairs).

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, blanc pur) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf impératif technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Toitures

La pente des toitures est comprise entre 25% et 33% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures sont à double pan symétrique de part et d'autre de la ligne de faitage. Les toitures à un pan sont interdites, sauf si elles sont accolées à un volume couvert par une toiture à deux pans. La pente des toitures sera identique à celle du volume principal.

Les matériaux de couverture auront un aspect mat, sauf en cas de mise en œuvre de panneaux solaires.

En cas de mise en œuvre de tuiles, elles auront un aspect terre cuite, sans panachage de couleur.

Façades

Toutes les façades doivent avoir un aspect fini.

En cas de murs maçonnés :

- les enduits sont teintés dans la masse avec une finition lissée ou finement talochée.
- les murs en pierre de pays sont soit un aspect pierres sèches, soit à joints maçonnés au nu des moellons, soit avec un enduit à pierres vues. Les joints en saillie ou creux sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE TECHNIQUES AGRICOLES

Matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, très claires, blanc pur) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Toitures

Les couvertures sont réalisées en matériaux teintés dans la masse, y compris terre cuite de teintes claires ou vieilles ; la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits. Toutefois pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées :

- toiture à deux pans (2 longs pans).
- toiture à 3 pans (1 croupe et 2 longs pans).
- toiture à 1 seul pan autorisée si l'emprise au sol est inférieur ou égale à 10 m² et dans la mesure où la construction est implantée en limite parcellaire ; ou si elle couvre un volume accolé à une construction sans limite de surface.
- dépassée de toiture limitée à 0,40 mètre maxi.
- génoise : 2 rangs à minima ; les éléments préfabriqués sont interdits.

Sont interdits :

- toiture à 4 pans.
- lucarne et chiens-assis.
- débord et dépassée de toiture en pignon.

Façades

Les enduits sont teintés dans la masse avec une finition lissée ou finement talochée.

Les murs en pierre de pays sont soit un aspect pierres sèches, soit à joints maçonnés au nu des moellons, soit avec un enduit à pierres vues. Les joints en saillie ou creux sont interdits.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » sont interdits.

Les coffres des volets roulants extérieurs sont encastrés dans la maçonnerie.

Introduire des croquis illustratifs

Article A 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes dans la mesure où elles sont soit antérieures à 1948 dans la zone Ua, soit repérées au plan dans les autres zones

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et rehaussements doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture en particulier le traitement de l'avant-toit en cas de génoise.

Composition des façades

Les façades composées sont à conserver.

Les baies anciennes, portails et linteaux moulurés, croisées, cordons, décors, et autres vestiges sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les découvertes de baies anciennes et autres vestiges après écroutage des enduits sont à signaler à la commune.

Les percements et les agrandissements de baies sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade existante et de ne pas nuire aux vestiges de baies ou décors anciens. La réalisation de baies ou décors neufs reproduisant des éléments anciens n'est pas autorisée.

Traitement des façades

Les murs en pierre d'appareillage régulier type pierre de taille sont à maintenir en pierres apparentes (restauration des joints et application d'un lait de chaux ou patine si nécessaire).

Les autres types de maçonnerie reçoivent un enduit couvrant ; seules les façades pignons et les édifices modestes ou techniques, tels que les granges, remises, annexes peuvent recevoir un enduit à pierres vue dans l'esprit des dispositions traditionnelles. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

La couche de finition des enduits est à traiter lissée ou très finement talochée. Sur les façades enduites présentant une modénature de pierre (chaîne d'angle, cadre de baie, cordon, etc), l'enduit ne peut pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

La peinture est interdite sur les enduits.

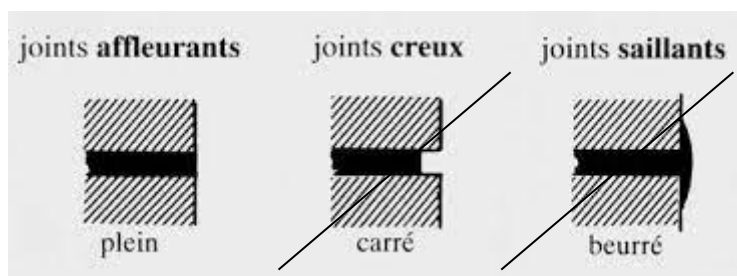
Lorsque les murs de façade sont de couleurs, elles sont à choisir dans les teintes rouge, vert ou jaune avec des tons pastel. Les teintes vives, blanches et froides sont interdites ainsi que la polychromie.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. Des traces de coloration anciennes peuvent être restituées.

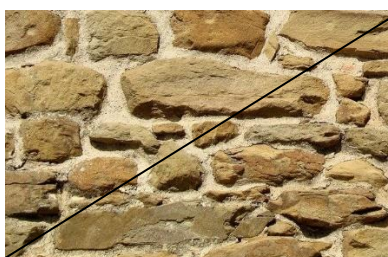
Concernant la pierre, tout placage en surépaisseur est interdit. Les ragréages de pierre sont autorisés pour traiter des altérations de surface (fissures, cavités).

Les joints de maçonnerie en pierre de taille sont à réaliser avec des mortiers traditionnels constitués de chaux, naturelle et sable. La couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres.

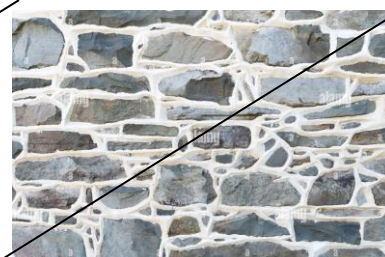
Les joints sont à dresser à fleur de parement. Les joints en saillie ou creux sont interdits. La dimension des joints doit respecter la dimension des joints en place.



Joints à pierres vues



Joints creux



Joints saillants

Les décors sont à conserver et à restaurer.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » et les volets roulants extérieurs (coffret et lames d'occultation) sont interdits.

Introduire des croquis illustratifs

Les huisseries sont en bois peint, de sections fines. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie. Le dessin des huisseries est simple et homogène sur une même façade.

En cas de remplacement et d'impossibilité de restauration, les portes sont à réaliser en bois peint ou ciré à chaud. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie.

Les teintes des menuiseries et des volets sont à choisir dans la gamme de la palette disponible en mairie. Les couleurs vives, froides et blanches sont interdites. Les portes et portails en rez-de-chaussée peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

Tous les éléments de façade existants tels que appuis, seuils, ferronnerie sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les appuis en carrelage et terre cuite sont interdits. La ferronnerie neuve (grilles, garde-corps, treilles) est simple et discrète. La réhausse d'allège est à réaliser par une ou deux lisses horizontales pour les appuis de fenêtre avec allège pleine ou un barreaudage vertical pour les portes fenêtres, le dispositif choisi est posé dans le tableau de la baie. La ferronnerie est à peindre dans une teinte sombre.

L'ajout de balcons ou coursives n'est pas autorisé sur les façades sur rue.

Toiture

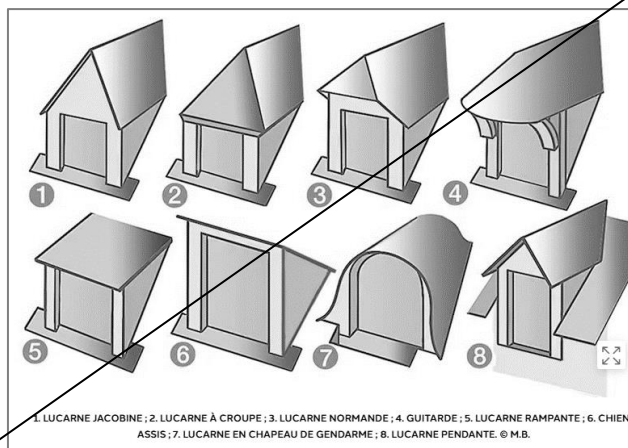
Pour les toits les plus visibles, seules les tuiles canal de terre cuite sont autorisées à l'exclusion de toutes autres. Pour les autres toits, la tuile de type canal fortement galbée est autorisée. Exceptionnellement des tuiles plates mécaniques peuvent être autorisées lorsqu'elles correspondent aux dispositions d'origine. Les tuiles seront teintées dans la masse. La couleur des toitures devra toujours être nuancée, dans les tons des tuiles de récupération. L'orange ou le rouge homogènes, les fausses flammes noires et le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits.

Lors des réfections de toitures, la rehausse de la rive ou de la toiture n'est pas autorisée. Les rives d'égout sont à conserver ou à restituer dans les dispositions traditionnelles. Les bâtiments modestes (en rez-de-chaussée) reçoivent uniquement une tuile d'égout en saillie sans autre artifice. Les génoises existantes seront maintenues ; en cas de réfection, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum et constituées de tuiles identiques à celles recouvrant la toiture. Les génoises préfabriquées sont interdites. Les chevrons débordants et leur platelage (ou passées de toiture) sont à peindre. Les corniches moulurées sont à conserver. Les génoises et débords de toit en pignon sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous conditions :

- Respecter la pente de la toiture ;
- S'inscrire dans le pan de toiture sans surépaisseur ;
- S'inscrire dans l'axe des travées de façade. En cas de plusieurs fenêtres de toit les dimensions seront communes et les fenêtres seront alignées ;
- La dimension maximale d'une fenêtre de toit est de 55 cm par 75 cm ;
- Le nombre est limité au nombre de travées de façade.

Les lucarnes et les chiens assis sont interdits.



Les souches de cheminées auront une forme rectangulaire, seront maçonnées et réalisées aussi près que possible du faîtage. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis ; un solin est un ouvrage de maçonnerie dont la fonction principale est d'assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente. Elles sont à couvrir avec des tuiles ou des éléments de terre cuite scellés, à l'exclusion de tout élément préfabriqué. Elles sont à enduire comme la façade.

Article A 5.3 – Règles alternatives

L'aspect des bâtiments existants

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

Article A 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energie et développement durable des constructions

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Capteurs solaires

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. La totalité des panneaux est rassemblée sous la forme d'une bande ou d'une plaque de forme simple et continue, sans éparpillement ou dispersion sur la toiture.

Les panneaux solaires sont à poser soit dans le plan de toiture, soit parallèlement au plan de toiture. Les panneaux seront de teinte noire ou bleue, le cadre de couleur sombre identique à celle des panneaux.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti remarquable repéré au plan 4.2.2, ils pourront être autorisés au cas par cas dans le respect des dispositions ci-dessus.

Dispositifs d'isolation pour le bâti

Pour les constructions postérieures à 1948, l'isolation par l'extérieur est autorisée sous conditions :

- La finition de l'isolation reçoit un enduit lissé ou finement taloché ;
- Aucun ressaut ne doit être visible, notamment en soubassement et en rive de toiture ;
- La rive de toiture fait l'objet d'une reprise soignée, afin de conserver ses proportions ;
- Le matériau d'isolation est adapté à la nature des maçonneries.

Sur les bâtiments avec décor, seuls les enduits isolants peuvent être autorisés sous réserve de ne pas créer de surépaisseur par rapport aux décors et vestiges en pierres apparents et par rapport aux nus des façades riveraines.

Pour les constructions antérieures à 1948, l'amélioration thermique se fera par les toitures et les menuiseries. La pose d'isolation thermique extérieure est interdite pour ne pas nuire à la qualité et à la stabilité des ouvrages.

Le remplacement des menuiseries par des menuiseries à vitrage performant est autorisé sous réserve de respecter les alinéas relatifs aux façades au 5.2.

Equipements techniques

Les appareils extérieurs de climatisation et d'extraction et tout autre dispositif d'exploitation des énergies renouvelables sont à intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils seront posés sur une façade non vue depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique constatée ; dans ce cas l'appareil sera posé en façade, sans dépasser le plan de toiture et en adoptant un dispositif de dissimulation (encastrement, coffret, etc).

Dans la mesure où ils sont vus depuis l'espace public, les équipements techniques (compteurs, boîtes aux lettres) sont à intégrer dans l'épaisseur du mur de clôture ou de la façade en dehors des descentes de charges de l'immeuble.

Article A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article A 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au strict nécessaire.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Article A 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux.

Les végétaux seront choisis parmi des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Plantation des propriétés bâties liées aux habitations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Traitement paysager des espaces non bâtis et abords autour des installations agricoles

Les bâtiments à grande volumétrie, à partir de 20 mètres de long, les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage doivent être accompagnés de plantation pour fragmenter la perception des volumes, des stockages ou des installations.

En cas de terrassement avec talus, les talus seront plantés.

Article A 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 3 places par logement.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article A 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

8.2 Accès

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 nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme (ensemble urbain) ou liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 9 – Desserte par les réseaux

9.1 - Alimentation en eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

9.3 - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- un secteur Ne dédié aux espaces d'activités sportives et de loisirs publics de plein-air.
- des secteurs Npv délimités pour un projet centrale photovoltaïque.

Les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique et illustrés dans le rapport de présentation, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Elle est concernée par :

- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » thématique « Biodiversité et paysage ».
- l' « Orientation d'aménagement et de programmation » dite de Grande Auzières correspond au secteur portant l'indice _{OA}.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant du Lez** constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**
- **dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **le long des routes départementales, hors agglomération, des reculs spécifiques de constructions sont à respecter tels que fixés dans les dispositions définies au Chapitre III du Titre II.**

Il est également rappelé que :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'édification d'une clôture est soumise à obligation de dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

Article N 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre IV « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article N 2. Sont visés :
 - Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les déblais, remblais, dépôts de terre.
 - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
 - Les dépôts de véhicules.
 - Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs.
 - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
 - Les nouvelles constructions à usage agricole.
 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
 - Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
2. La réhabilitation des ruines.
3. Toute modification d'un élément de patrimoine à préserver, identifié comme « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sauf en vue de sauvegarder ou retrouver les caractéristiques originelles.

Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection d'éléments de paysage et de patrimoine, les prescriptions définies aux articles 1, 2 et 3 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux paysagers et patrimoniaux » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le long des routes départementales, hors agglomération, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre III « Dispositions applicables le long des voies départementales » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels sous réserve de ne pas occasionner d'impact fort sur les milieux naturels où ils sont implantés.
4. Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
5. Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas modifier leur aspect général :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (mesurée en tour point de l'annexe considérée) du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - Les piscines situées à moins de 20 mètres de la construction principale mesurés au bord du bassin et dans la limite d'une surface de bassin maximale de 50 m².
6. Les travaux d'entretien des constructions existantes sans changement de destination.
7. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
8. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
9. Les clôtures.
10. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « élément naturel ou bâti remarquable du paysage » (ENRP), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
11. **Dans le secteur Ne**, sont admis les installations et les aménagements légers destinés aux activités sportives et de loisirs publiques de plein-air.
12. **Dans les secteurs Npv**, sont admis les installations photovoltaïques et les travaux, aménagements, constructions techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur entretien ainsi qu'à la sécurité.

13. **Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques** « Changement de destination (habitat) », uniquement pour les parties closes sur au moins trois côtés et couvertes, sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment ou les améliorer, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un ou plusieurs logements dans la limite du volume existant.

14. **Les clôtures** sous réserve d'être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, et de ne pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels (tels que définis par le SRADDET).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures visées à l'article L. 372-1. du code de l'environnement, notamment :

- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole (définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime), y compris élevage équin ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux clôtures entourant les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières, qui pourront être étanches et seront obligatoirement édifiées à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège d'exploitation.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4.1 – Emprise au sol des constructions

Pour les bâtiments d'habitation existants, les emprises au sol sur le tènement initial sont limitées à :

- 250 m² dans le cas d'une extension du bâtiment principal d'habitation,
- 35 m² pour l'ensemble des annexes hors piscine,
- 50 m² pour la piscine.

Dans les secteurs Npv, l'emprise au sol maximale est fixée à 40 m² par construction.

Article N 4.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf mention complémentaire.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et au site.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 3 mètres pour les annexes aux habitations.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des installations et aménagements autorisés est fixée à 6 mètres.

Dans le secteur Npv, la hauteur maximale mesurée entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction est fixée à 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article N 4.3 – Densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article N 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

Sauf règle différente hors agglomération, les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de référence des voies.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à 2 mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article N 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

A moins que le nu du mur de la construction ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

Le recul minimum des piscines est fixé à **3 mètres** par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

Dans le secteur Npv, les structures portant les panneaux photovoltaïques seront implantées avec un recul de 2 mètres des limites séparatives.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à 2 mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.
5. Le long des cours d'eau, valats, canaux, fossés la distance minimale d'implantation de la construction sera de **6 mètres minimum** comptée horizontalement depuis le nu du mur de la construction au point de la limite séparative.

Article A 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Non réglementé.

Article N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général devra respecter l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

L'implantation des constructions

Afin de s'intégrer au site, l'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Elle sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux ou en cohérence avec les constructions traditionnelles anciennes proches. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et aux abords immédiats (accès porte d'entrée ou garage, terrasse). Ils ne pourront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder plus ou moins 20 % de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être végétalisés.

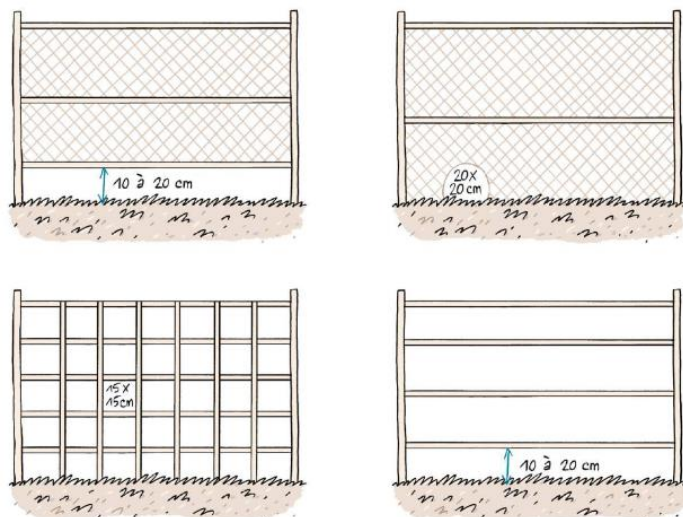
Les enrochements sont interdits ; les murs de soutènement enduits ou en parement pierre naturelle locale sont privilégiés.

Les clôtures

Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol pour permettre la libre circulation des animaux sauvages. La hauteur du dispositif de clôture est limitée à 1,20 mètre. Les clôtures ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels (tels que définis par le SRADDET).

Dans les autres cas, mentionnés à l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre.

Des dispositifs permettant le passage de la petite faune seront aménagés au contact du sol, quel que soit le type de clôture mis en place.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur est à mesurer tous les 5 mètres et fractionnée en tant que de besoin tout le long du linéaire.

Toute clôture peut être doublée ou constituée d'une haie vive.

Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. L'emploi du PVC est interdit.

Sur les unités foncières non bâties et dans le secteur Npv, les clôtures maçonnées sont interdites. Seuls les grillages sont autorisés. En cas de fondation maçonnée, celle-ci ne dépassera pas la hauteur du terrain naturel et ne sera pas visible.

Sur les unités foncières bâties et dans le secteur Ne :

Tout clôture sera édifiée à moins de 150 mètres de limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation agricole ou forestière.

Tout élément de clôture maçonné sera soit en pierres sèches de pays, soit à joints maçonnés au nu des moellons en pierres de pays, soit enduit sur les deux côtés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein le long des routes départementales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur limitée à 0,80 mètre.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif composé d'un grillage, grille ou système à claire-voie.
- Soit d'un grillage de couleur sombre.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Les toitures

Les couvertures sont réalisées en matériaux teintés dans la masse, y compris terre cuite de teintes claires ou vieilles ; la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits. Toutefois pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées :

- toiture à deux pans (2 longs pans).
- toiture à 3 pans (1 croupe et 2 longs pans).
- toiture à 1 seul pan autorisée si l'emprise au sol est inférieur ou égale à 10 m² et dans la mesure où la construction est implantée en limite parcellaire ; ou si elle couvre un volume accolé à une construction sans limite de surface.
- dépassée de toiture limitée à 0,40 mètre maxi.
- génoise : 2 rangs à minima ; les éléments préfabriqués sont interdits.

Sont interdits :

- toiture à 4 pans.
- lucarne et chiens-assis.
- débord et dépassée de toiture en pignon.

Les façades

Les enduits sont teintés dans la masse avec une finition lissée ou finement talochée.

Les murs en pierre de pays sont soit un aspect pierres sèches, soit à joints maçonnés au nu des moellons, soit avec un enduit à pierres vues. Les joints en saillie ou creux sont interdits.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » sont interdits.

Les coffres des volets roulants extérieurs sont encastrés dans la maçonnerie. ; en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique, le coffre peut être dans le tableau de la baie, posé sous le linteau existant et sans débord du nu extérieur du mur.

Introduire des croquis illustratifs

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Article N 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes dans la mesure où elles sont soit antérieures à 1948 dans la zone Ua, soit repérées au plan dans les autres zones

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et rehaussements doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture en particulier le traitement de l'avant-toit en cas de génoise.

Composition des façades

Les façades composées sont à conserver.

Les baies anciennes, portails et linteaux moulurés, croisées, cordons, décors, et autres vestiges sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les découvertes de baies anciennes et autres vestiges après écroulage des enduits sont à signaler à la commune.

Les percements et les agrandissements de baies sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade existante et de ne pas nuire aux vestiges de baies ou décors anciens. La réalisation de baies ou décors neufs reproduisant des éléments anciens n'est pas autorisée.

Traitement des façades

Les murs en pierre d'appareillage régulier type pierre de taille sont à maintenir en pierres apparentes (restauration des joints et application d'un lait de chaux ou patine si nécessaire).

Les autres types de maçonnerie reçoivent un enduit couvrant ; seules les façades pignons et les édifices modestes ou techniques, tels que les granges, remises, annexes peuvent recevoir un enduit à pierres vue dans l'esprit des dispositions traditionnelles. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

La couche de finition des enduits est à traiter lissée ou très finement talochée. Sur les façades enduites présentant une modénature de pierre (chaîne d'angle, cadre de baie, cordon, etc), l'enduit ne peut pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille. La peinture est interdite sur les enduits.

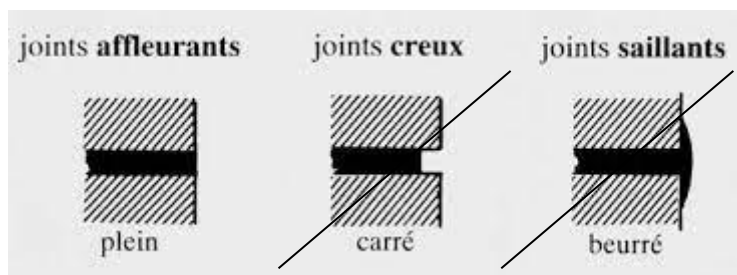
Lorsque les murs de façade sont de couleurs, elles sont à choisir dans les teintes rouge, vert ou jaune avec des tons pastel. Les teintes vives, blanches et froides sont interdites ainsi que la polychromie.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. Des traces de coloration anciennes peuvent être restituées.

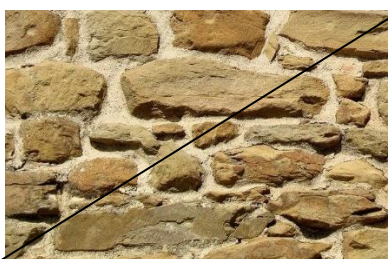
Concernant la pierre, tour placage en surépaisseur est interdit. Les ragréages de pierre sont autorisés pour traiter des altérations de surface (fissures, cavités).

Les joints de maçonnerie en pierre de taille sont à réaliser avec des mortiers traditionnels constitués de chaux, naturelle et sable. La couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres.

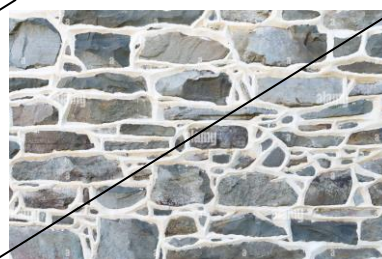
Les joints sont à dresser à fleur de parement. Les joints en saillie ou creux sont interdits. La dimension des joints doit respecter la dimension des joints en place.



Joints à pierres vues



Joints creux



Joints saillants

Les décors sont à conserver et à restaurer.

Les volets battants sont de type provençal plein en bois peint, à un ou deux battant. Les volets en dit en « Z » et les volets roulants extérieurs (coffret et lames d'occultation) sont interdits.

Introduire des croquis illustratifs

Les huisseries sont en bois peint, de sections fines. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie. Le dessin des huisseries est simple et homogène sur une même façade.

En cas de remplacement et d'impossibilité de restauration, les portes sont à réaliser en bois peint ou ciré à chaud. Leurs dimensions doivent être adaptées aux dimensions de la baie.

Les teintes des menuiseries et des volets sont à choisir dans la gamme de la palette disponible en mairie. Les couleurs vives, froides et blanches sont interdites. Les portes et portails en rez-de-chaussée peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

Tous les éléments de façade existants tels que appuis, seuils, ferronnerie sont à conserver et à restaurer s'ils font l'objet de travaux. Les appuis en carrelage et terre cuite sont interdits. La ferronnerie neuve (grilles, garde-corps, treilles) est simple et discrète. La réhausse d'allège est à réaliser par une ou deux lisses horizontales pour les appuis de fenêtre avec allège pleine ou un barreaudage vertical pour les portes fenêtres, le dispositif choisi est posé dans le tableau de la baie. La ferronnerie est à peindre dans une teinte sombre.

L'ajout de balcons ou coursives n'est pas autorisé sur les façades sur rue.

Toiture

Pour les toits les plus visibles, seules les tuiles canal de terre cuite sont autorisées à l'exclusion de toutes autres. Pour les autres toits, la tuile de type canal fortement galbée est autorisée. Exceptionnellement des tuiles plates mécaniques peuvent être autorisées lorsqu'elles correspondent aux dispositions d'origine. Les tuiles seront teintées dans la masse. La couleur des toitures devra toujours être nuancée, dans les tons des tuiles de récupération. L'orange ou le rouge homogènes, les fausses flammes noires et le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits.

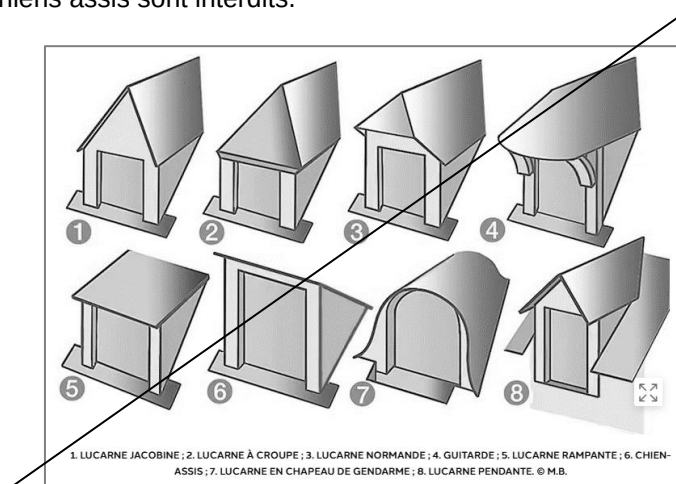
Lors des réfections de toitures, la rehausse de la rive ou de la toiture n'est pas autorisée. Les rives d'égout sont à conserver ou à restituer dans les dispositions traditionnelles. Les bâtiments modestes (en rez-de-chaussée) reçoivent uniquement une tuile d'égout en saillie sans autre artifice. Les génoises existantes seront maintenues ; en cas de réfection, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum et constituées de tuiles identiques à celles recouvrant la toiture. Les génoises préfabriquées sont interdites. Les chevrons débordants et leur platelage (ou passées de toiture) sont à

peindre. Les corniches moulurées sont à conserver. Les génoises et débords de toit en pignon sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous conditions :

- Respecter la pente de la toiture ;
- S'inscrire dans le pan de toiture sans surépaisseur ;
- S'inscrire dans l'axe des travées de façade. En cas de plusieurs fenêtres de toit les dimensions seront communes et les fenêtres seront alignées ;
- La dimension maximale d'une fenêtre de toit est de 55 cm par 75 cm ;
- Le nombre est limité au nombre de travées de façade.

Les lucarnes et les chiens assis sont interdits.



Les souches de cheminées auront une forme rectangulaire, seront maçonnées et réalisées aussi près que possible du faîtage. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis ; un solin est un ouvrage de maçonnerie dont la fonction principale est d'assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente. Elles sont à couvrir avec des tuiles ou des éléments de terre cuite scellés, à l'exclusion de tout élément préfabriqué. Elles sont à enduire comme la façade.

Article N 5.3 – Règles alternatives

L'aspect des bâtiments existants

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

Article N 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Energie et développement durable des constructions

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Capteurs solaires

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques)

doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. La totalité des panneaux est rassemblée sous la forme d'une bande ou d'une plaque de forme simple et continue, sans éparpillement ou dispersion sur la toiture.

Les panneaux solaires sont à poser soit dans le plan de toiture, soit parallèlement au plan de toiture. Les panneaux seront de teinte noire ou bleue, le cadre de couleur sombre identique à celle des panneaux.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti remarquable repéré au plan 4.2.2, ils pourront être autorisés au cas par cas dans le respect des dispositions ci-dessus.

Dispositifs d'isolation pour le bâti

Pour les constructions postérieures à 1948, l'isolation par l'extérieur est autorisée sous conditions :

- La finition de l'isolation reçoit un enduit lissé ou finement taloché ;
- Aucun ressaut ne doit être visible, notamment en soubassement et en rive de toiture ;
- La rive de toiture fait l'objet d'une reprise soignée, afin de conserver ses proportions ;
- Le matériau d'isolation est adapté à la nature des maçonneries.

Sur les bâtiments avec décor, seuls les enduits isolants peuvent être autorisés sous réserve de ne pas créer de surépaisseur par rapport aux décors et vestiges en pierres apparents et par rapport aux nus des façades riveraines.

Pour les constructions antérieures à 1948, l'amélioration thermique se fera par les toitures et les menuiseries. La pose d'isolation thermique extérieure est interdite pour ne pas nuire à la qualité et à la stabilité des ouvrages.

Le remplacement des menuiseries par des menuiseries à vitrage performant est autorisé sous réserve de respecter les alinéas relatifs aux façades au 5.2.

Equipements techniques

Les appareils extérieurs de climatisation et d'extraction et tout autre dispositif d'exploitation des énergies renouvelables sont à intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils seront posés sur une façade non vue depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique constatée ; dans ce cas l'appareil sera posé en façade, sans dépasser le plan de toiture et en adoptant un dispositif de dissimulation (encastrement, coffret, etc).

Dans la mesure où ils sont vus depuis l'espace public, les équipements techniques (compteurs, boîtes aux lettres) sont à intégrer dans l'épaisseur du mur de clôture ou de la façade en dehors des descentes de charges de l'immeuble.

Article N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article N 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au strict nécessaire.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Article N 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux. Les végétaux seront choisis parmi des essences locales, adaptées au sol et au climat.

Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Plantation des propriétés bâties liées aux habitations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article N 7 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 3 places par logement.

SECTION III – Equipements et réseaux

Article N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

8.2 Accès

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 nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme (ensemble urbain) ou liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 9 – Desserte par les réseaux

9.1 - Alimentation en eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

9.3 - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.