



25/09/18

PASSA



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Règlement



12 Avenue d'Elne
66570 SAINI-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : pefiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

- Approbation du PLU : DCM du 07/12/09
- Approbation de la 1^{ère} modification : DCM du 12/03/12
- Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée : DCM du 27/05/2014
- Approbation de la 2^{ème} modification : DCM du

Table des matières

Titre I : Dispositions générales.....	9
---------------------------------------	---

Champ d'application territoriale du plan.....	11
--	-----------

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	11
---	-----------

Division du territoire en zones.....	11
---	-----------

Adaptations mineures.....	12
----------------------------------	-----------

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines.....	13
---	----

ZONE UA.....	15
---------------------	-----------

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	15
Article 1.	UA Occupations et utilisations du sol interdites.....	15
Article 2.	UA Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	16
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	16
Article 3.	UA Accès et voies.....	16
Article 4.	UA Desserte par les réseaux.....	17
Article 5.	UA Caractéristiques des terrains.....	17
Article 6.	UA Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	18
Article 7.	UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article 8.	UA Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article 9.	UA Empiète au sol.....	19
Article 10.	UA Hauteur maximum des constructions.....	19
Article 11.	UA Aspect extérieur.....	20
Article 12.	UA Stationnement.....	22
Article 13.	UA Espaces libres et plantations.....	22
Article 14.	UA Performances énergétiques.....	23
Article 15.	UA Communications électroniques.....	23

ZONE UB25

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article 16.	UB Occupations et utilisations du sol Interdites	25
Article 17.	UB Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol	26
Article 18.	UB Accès et voiries	26
Article 19.	UB Desserte par les réseaux	26
Article 20.	Article UB Caractéristiques des terrains	27
Article 21.	UB Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article 22.	UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article 23.	UB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
Article 24.	UB Emprise au sol	28
Article 25.	UB Hauteur maximum des constructions	29
Article 26.	UB Aspect extérieur	29
Article 27.	UB Stationnement	31
Article 28.	UB Espaces libres et plantations	31
Article 29.	UB Performances énergétiques	32
Article 30.	UB Communications électroniques.....	32

ZONE UC33

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Article 1.	UC Occupations et utilisations du sol interdites	33
Article 2.	UC Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol	34
Article 3.	UC Accès et voiries	34
Article 4.	UC Desserte par les réseaux	34
Article 5.	Article UC Caractéristiques des terrains	35
Article 6.	UC Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article 7.	UC Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article 8.	UC Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article 9.	UC Emprise au sol	36
Article 10.	UC Hauteur maximum des constructions	37
Article 11.	UC Aspect extérieur	37
Article 12.	UC Stationnement	39
Article 13.	UC Espaces libres et plantations	40
Article 14.	UC Performances énergétiques	40
Article 15.	UC Communications électroniques	40

ZONE UE41

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article 1.	UE Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article 2.	UE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
Section 3.	Conditions de l'utilisation du sol.....	42
Article 3.	UE Accès et voiries	42
Article 4.	UE Desserte par les réseaux	43
Article 5.	Article UE Caractéristiques des terrains	43
Article 6.	UE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
Article 7.	UE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article 8.	UE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	44
Article 9.	UE Emprise au sol	44
Article 10.	UE Hauteur maximum des constructions	45
Article 11.	UE Aspect extérieur	45
Article 12.	UE Stationnement	47
Article 13.	UE Espaces libres et plantations	48
Article 14.	UE Performances énergétiques	48
Article 15.	UE Communications électroniques.....	48

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU51

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Article 1.	1AU Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article 2.	1AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	52
Section 4.	Conditions de l'utilisation du sol.....	52
Article 3.	1AU Accès et voiries	52
Article 4.	1AU Desserte par les réseaux	52
Article 5.	Article 1AU Caractéristiques des terrains	53
Article 6.	1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
Article 7.	1AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	54
Article 8.	1AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article 9.	1AU Emprise au sol	55
Article 10.	1AU Hauteur maximum des constructions	56
Article 11.	1AU Aspect extérieur	56
Article 12.	1AU Stationnement.....	58
Article 13.	1AU Espaces libres et plantations	59
Article 14.	1AU Performances énergétiques	59
Article 15.	1AU Communications électroniques	59

ZONE 2AU61

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	61
Article 1.	2AU Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2.	2AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	62
Section 5.	Conditions de l'utilisation du sol.....	62
Article 3.	2AU Accès et voiries	62
Article 4.	2AU Desserte par les réseaux	63
Article 5.	Article 2AU Caractéristiques des terrains	63
Article 6.	2AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	64
Article 7.	2AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article 8.	2AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article 9.	2AU Emprise au sol	69
Article 10.	2AU Hauteur maximum des constructions	69
Article 11.	2AU Aspect extérieur	70
Article 12.	2AU Stationnement	71
Article 13.	2AU Espaces libres et plantations	72
Article 14.	2AU Performances énergétiques.....	72
Article 15.	2AU Communications électroniques	72

ZONE 3AU83

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	83
Article 1.	3AU Occupations et utilisations du sol interdites	83
Article 2.	3AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	84
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	84
Article 3.	3AU Accès et voiries	84
Article 4.	3AU Desserte par les réseaux	85
Article 5.	Article 3AU Caractéristiques des terrains	86
Article 6.	3AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	86
Article 7.	3AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	87
Article 8.	3AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	87
Article 9.	3AU Emprise au sol.....	87
Article 10.	3AU Hauteur maximum des constructions	87
Article 11.	3AU Aspect extérieur	88
Article 13.	3AU Stationnement	89
Article 14.	3AU Espaces libres et plantations	89
Article 15.	3AU Performances énergétiques.....	89
Article 16.	3AU Communications électroniques	89

ZONE 4AU91

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	91
Article 1.	4AU Occupations et utilisations du sol interdites	91
Article 2.	4AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	91
Section 3.	Conditions de l'utilisation du sol.....	92
Article 3.	4AU Accès et voiries	92
Article 4.	4AU Desserte par les réseaux	92
Article 5.	Article 4AU Caractéristiques des terrains	92
Article 6.	4AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	92
Article 7.	4AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	92
Article 8.	4AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	92
Article 9.	4AU Emprise au sol	92
Article 10.	4AU Hauteur maximum des constructions	92
Article 11.	4AU Aspect extérieur	92
Article 12.	4AU Stationnement.....	92
Article 13.	4AU Espaces libres et plantations	93
Article 14.	4AU Performances énergétiques.....	93
Article 15.	4AU Communications électroniques	93

ZONE 5AU95

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	95
Article 1.	5AU Occupations et utilisations du sol interdites	95
Article 2.	5AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	95
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	96
Article 3.	5AU Accès et voiries	96
Article 4.	5AU Desserte par les réseaux	96
Article 5.	Article 5AU Caractéristiques des terrains	96
Article 6.	5AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	96
Article 7.	5AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	96
Article 8.	5AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	96
Article 9.	5AU Emprise au sol	96
Article 10.	5AU Hauteur maximum des constructions	96
Article 11.	5AU Aspect extérieur	96
Article 12.	5AU Stationnement	96
Article 13.	5AU Espaces libres et plantations	97
Article 14.	5AU Performances énergétiques	97
Article 15.	5AU Communications électroniques	97

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles99

ZONE A..... 101

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	101
Article 1.	A Occupations et utilisations du sol interdites.....	101
Article 2.	A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	102
Section 3.	Conditions de l'utilisation du sol.....	103
Article 3.	A Accès et voies.....	103
Article 4.	A Desserte par les réseaux	103
Article 5.	Article A Caractéristiques des terrains.....	104
Article 6.	A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	104
Article 7.	A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	104
Article 8.	A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	104
Article 9.	A Emprise au sol	104
Article 10.	A Hauteur maximum des constructions.....	105
Article 11.	A Aspect extérieur	105
Article 12.	A Stationnement.....	107
Article 13.	A Espaces libres et plantations.....	107
Article 14.	A Performances énergétiques	107
Article 15.	A Communications électroniques	107

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles109

ZONE N..... 111

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	111
Article 1.	N Occupations et utilisations du sol interdites.....	111
Article 2.	N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	112
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	113
Article 3.	N Accès et voies.....	113
Article 4.	N Desserte par les réseaux	113
Article 5.	Article N Caractéristiques des terrains.....	113
Article 6.	N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	114
Article 7.	N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	114
Article 8.	N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	114
Article 9.	N Emprise au sol	114
Article 10.	N Hauteur maximum des constructions.....	114
Article 11.	N Aspect extérieur	115
Article 12.	A Stationnement.....	117
Article 13.	A Espaces libres et plantations.....	117
Article 14.	A Performances énergétiques	117
Article 15.	A Communications électroniques	117

Titre I : Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme :

1. En vertu de l'article L111-1, les articles L111-6 à 21 et L111-23 à 25.
2. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique,

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Les plans de zonage peuvent en outre faire apparaître les prescriptions suivantes en « surzonage » :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L151- du code de l'urbanisme ;
- Potentiellement l'ensemble des éléments pouvant être délimités, identifiés ou localisés en application mentionnés de l'article L123-1-5 II et III du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage qui peuvent être identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural mentionnés à l'article L151-19 et pour des motifs d'ordre écologique mentionnés à l'article L151-23

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3.

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Enfin, seuls 3 cas de dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme sont mentionnés à l'article L152-4 du code de l'urbanisme pour permettre :

1. 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 aux règles du PLU ;
2. La restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Note :

S'agissant d'une modification il n'y a pas lieu d'adapter le contenu modernisé du PLU issu du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone de forte densité correspond au noyau ancien du village dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités commerciales et d'équipements collectifs.

La zone comprend deux secteurs :

- Un secteur UAa qui correspond au quartier du vieux château délimité par la rue des remparts où des règles particulières sur l'aspect extérieur des constructions sont posées.
- Un secteur UAb qui correspond au secteur du Monastère del Camp, classé monument historique. Ce secteur est concerné en partie par la zone inondable de la rivière de Passa identifiée sur les documents graphiques.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UA Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements industriels.
2. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UA2,
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'implantation d'habitations légères de faible hauteur que prévues aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

7) L'ouverture et l'exploitation carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

8) En secteur UAb, les remblais sont interdits.

Article 2. UA Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 1) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 3) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'appartiennent aucun danger ou inconvenient pour la commodité du voisinage.
- 4) En secteur UAb, seul le réaménagement des constructions existantes dans le volume initial est autorisé. Ce réaménagement ne doit aboutir ni à la création d'un nouveau logement, ni à la création d'une pièce de vie supplémentaire au rez-de-chaussée.

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. UA Accès et voiries

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Article 4. UA Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. UA Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UA Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) En cas de construction voisine implantée en limites séparatives, la construction nouvelle pourra s'implanter au niveau du retrait pratiqué par la construction voisine. Lorsque la nouvelle construction est cernée par deux constructions en limites séparatives, le retrait pratiqué sera celui de la construction la plus proche de la voie.
- b) Dans le cas de restauration, de rénovation ou d'extension de constructions existantes déjà implantées en retrait de l'alignement. Ces travaux ne doivent pas aboutir à l'augmentation du recul de la construction par rapport à l'alignement.
- c) Pour tenir compte de la topographie des lieux.

Article 7. UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- 2) La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans trois cas :
 - a) Le terrain voisin n'est pas construit.
 - b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
 - c) Dans le cas de restauration, de rénovation ou d'extension de constructions existantes déjà implantées en retrait de l'alignement.
- 3) La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- 4) Des constructions annexes à l'habitation peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Article 8. UA Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article 9. UA Emprise au sol

Néant

Article 10. UA Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (risl).
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'exécédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'exécédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des limites de retrait obligatoires.
- e) Entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) du point le plus bas.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. UA Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public

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.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

Terrasses

Les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

Formes

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie.

Les vérandas et les toitures en verre sont autorisées.

b) Ouvertures

Tendance verticale

Ouvrages en saillie : tels que conduits de fumée en applique sur façades, bow-windows, chien-assis, lucarne... sont interdits. Sauf impossibilité technique, les climatiseurs extérieurs seront implantés côté cour.

En secteur UAa, les climatiseurs extérieurs sont interdits.

Matériaux

- a) De façade : crépi rustiques très fin jeté ou l'abbé, matériaux d'origine mais nu et rejointoyé. En secteurs UAa et UAb, seules les façades en pierre sont autorisées.
- b) De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- c) De fermatures : le PVC/ALU est autorisé. En secteurs UAa et UAb, seul le bois est autorisé et les barres et écharpes sont interdites sur contrevents.
- d) Les constructions annexes devront respecter les matériaux utilisés pour les constructions principales.

Couleurs

Consulter nuancier déposé en Mairie.

Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,60 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

En secteur UAb, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 80%.

Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 12. UA Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les habitations, une place de stationnement par logement.
- Pour les activités de services et de bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net.
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors œuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles.
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 50 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 13. UA Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'espèces locales.

Article 14. UA Performances énergétiques

Néant

Article 15. UA Communications électroniques

Néant

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension du village ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitation mais aussi à des équipements collectifs (école, cimetière, etc.).

Elle est occupée par du l'habitat individuel discontinu et des opérations de lotissement.

Cette zone comprend un secteur UBa qui correspond à l'école avec des règles de prospect par rapport aux emprises publiques différentes.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 16. UB Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements industriels.
2. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone,
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
5. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'implantation d'habitations légères de loisir telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

Article 17. UB Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 18. UB Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
3. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) avec possibilité de prolonger ultérieurement.

Article 19. UB Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif
- b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement, admises, après avis des services compétents pour toute autre distribution.

Article 20. Article UB Caractéristiques des terrains

(Noant)

Article 21. UB Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Dans le secteur UBa, les constructions en limite des emprises publiques sont autorisées.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Article 22. UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (mH/2).
2. Les porches doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements.
4. Des bâtiments joints de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
6. Enfin, des constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques, etc.) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors œuvre brute et ne pas servir d'habitation.

Article 23. UB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article 24. UB Emprise au sol

Néant.

Article 25. UB Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan allométrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hst).

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 26. UB Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public

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.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

Terrasses

Les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

Formes

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie.

Les vérandas et les toitures en verre sont autorisées.

b) Ouvertures

Tendance verticale

Ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façades, bow windows, chiens-assis, lucarne... sont interdits. Sauf impossibilité technique, les climatiseurs extérieurs seront implantés côté cour.

En secteur UAa, les climatiseurs extérieurs sont interdits.

Matériaux

- a) De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché, matériaux d'origine, maçonnerie et rejointoyé. En secteurs UAa et UAb, seules les façades en pierre sont autorisées.
- b) De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- c) De fermetures : le PVC/ALU est autorisé. En secteurs UAa et UAb, seul le bois est autorisé et les barres et échappes sont interdites sur contrevents.
- d) Les constructions annexes devront respecter les matériaux utilisés pour les constructions principales.

Couleurs

Consulter nuancier déposé en Mairie

Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murailles enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

En secteur UAb, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 80%.

Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 27. UB Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les habitations, une place de stationnement par logement.
- Pour les activités de services et de bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net.
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors œuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 50 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 28. UB Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

Article 29. UB Performances énergétiques

Néant

Article 30. UB Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension récente du village. Elle est affectée essentiellement à l'habitation.

Elle est occupée par de l'habitat individuel discontinu.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UC Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations industrielles.
2. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'implantation d'habitations légères de loisir telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation carrières, les affoulements et exhaussements des sols.

Article 2. UC Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. UC Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
3. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) avec possibilité de prolonger ultérieurement.

Article 4. UC Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

Article 5. Article UC Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UC Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Article 7. UC Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements.
3. Des bâtiments joints de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
5. Enfin, des constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques, etc.) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors œuvre brute et ne pas servir d'habitation.
6. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
7. Pour les constructions en bordure de falaise, le recul de la limite constructible sera de deux fois la hauteur de la falaise depuis sa crête.

Article 8. UC Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Article 9. UC Emprise au sol

A l'exception des groupes d'habitations et des lotissements, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 45% de la surface de la parcelle.

Article 10. UC Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (HSL).

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. UC Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15)

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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluie, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

Terrasses

Les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

Formes

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie

Les vérandas et les toitures en vane sont autorisées.

b) Ouvertures

Tendance verticale

Ouvrages en saillie: tels que conduits de fumée en applique sur façades, bow-windows, chien-assis, lucarne... sont interdits.

Matériaux

- a) De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché.
- b) De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- c) De fermatures : bois plein, barres et écharpes sont interdites sur contrevents.
- d) Les constructions annexes devront respecter les matériaux utilisés pour les constructions principales.

Couleurs

Consulter nuancier déposé en Mairie

Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,40 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 12. UC Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les habitations, une place de stationnement par logement,
- Pour les activités de services et de bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors œuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 50 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 13. UC Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

Article 14. UC Performances énergétiques

Néant.

Article 15. UC Communications électroniques

Néant.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa dans lequel les règles de retrait des constructions par rapport aux limites réparatrices sont différentes
- Un secteur UEb qui correspond à la cave coopérative

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UE Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles, autres que celles visées à l'article UE2.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article 2. UE Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient attenantes ou incorporées à l'activité, et réalisées simultanément.
2. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante.

Section 3. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. UE Accès et voiries

1. Les accès directs sur la RD40 feront l'objet d'une étude et d'une autorisation du gestionnaire de la voirie, sous forme de permission de voirie.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 862 du Code Civil.
3. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles et trépassées doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

Article 4. UE Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

Article 5. Article UE Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. A l'exception des bâtiments publics, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Dans le secteur UEb, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Article 7. UE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcelle civile en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2).
2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
3. Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
5. Les constructions en limite séparative sont autorisées dans le secteur UEa.

Article 8. UE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. UE Emprise au sol

Néant.

Article 10. UE Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan allométrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclut.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (HSL).

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) En secteur UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. UE Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Publique (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluie, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux) être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1) Principes généraux

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évitent au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent soit utiliser des solutions de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, SDAP, architecte conseil de la DDEA, service technique de la Mairie.

2) Solution de base

Matériaux apparents en façades :

Craie teintée ou non, terre cuite (placage ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur violente ou criarde. La palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter, et les couleurs vives sont interdites.

Toitures :

Les couvertures sont pentées de 25 à 33% et sont en tuile canal de couleur de teinte rouge ou en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de SHOB inférieure ou égale à 25 m².

Clôtures :

Dé préférence, muraille surmontée d'un autre matériau à claire voie. Les murs pleins sont admis s'ils ont 1,80 m de haut maximum et s'ils présentent un jeu de forme et de matériaux qui rompent la monotonie de la continuité. Les couleurs doivent faire référence à celles du bâtiment principal.

Escaliers :

A l'exception des secteurs UFa et UEb, les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans le cas où ils sont imposés par des services de sécurité, ou des lois que l'ensemble cage escalier externe est intégré au volume bâti.

3) Propositions originales

Les projets qui n'envisagent pas d'utiliser les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés auparavant.

4) Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 12. UE Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors œuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles.
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement.
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le préfinanceur peut, sous réserve de l'accord de

la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 50 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 13. UE Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

Article 14. UE Performances énergétiques

Néant

Article 15. UE Communications électroniques

Néant

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée, à court terme, à l'accueil d'une urbanisation à dominante d'habitat. Ce secteur devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du « secteur Saint-Pierre ». Dans le cadre de cette opération d'ensemble, il est recommandé de s'inscrire dans une démarche de développement durable de type HQE.

Un objectif de 10% de logements locaux sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 1AU Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 1AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 2. 1AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. La zone 1AU doit être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur Saint-Pierre
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, etc.).
4. Les piscines d'agrément des habitations ainsi que leur local technique et dispositifs de sécurité, à condition que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 80 m² et celle de l'annexe technique située à proximité immédiate de l'ouvrage ne dépasse pas 10m² de SHOB et 2,50 m. de hauteur maximum.

Section 4. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 1AU Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 1AU Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

Article 5. Article 1AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

Article 7. 1AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition des limites séparatives.

Il existe deux types de limites séparatives :

Les limites latérales, qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies et emprises publiques.

Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés.

Définition du prospect.

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcelaire.
- La différence d'altitude (H) entre ces deux points.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent donc s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur, tels que les sautées de cheminées, les machineries d'ascenseurs n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul.

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, éléments de superstructure liés à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte pour le calcul dans la limite de 0,80 m. de profondeur.

Les règles de calcul ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public (postes de distribution électrique, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, etc.).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m. par rapport aux limites séparatives.

Article 8. 1AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres $(L+H+H'/2)$.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements publics,
- Aux piscines non couvertes
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m² de SHOB et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,50 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Article 9. 1AU Emprise au sol

Néant.

Article 10. 1AU Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (HST).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. 1AU Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluie, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1) Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

2) Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge.

Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30° et 33°.

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés à condition que la partie visible depuis les voies et espaces publics soit intégrée dans le plan de couverture.

3) Enseignes

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

4) Clôtures

En bordure des voies publiques ou privées, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,60m, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sera en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un mur de 0,5 à 0,8 m. de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m.

Les canisses, panneaux de bois, tôles sont interdits.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit d'un mur enduit sur les deux faces.

Article 12. 1AU Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelles et individuelles groupées : il est exigé deux places de stationnement ou de garage par logement à l'intérieur de la propriété.
- Dans l'opération d'ensemble, il sera également aménagé une place de stationnement visiteurs pour 2 logements.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors oeuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 100 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Article 13. 1AU Espaces libres et plantations

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

Article 14. 1AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 1AU Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ». Elle correspond à la première frange de la ZAC « Saint-Pierre » créée le 02 Juin 2010.

Un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

La zone AU est divisée en 17 îlots d'habitations individuelles, en 1 îlot destiné à des logements sociaux et 2 îlots destinés à des équipements publics.

Les règles ci-après sont édictées par groupes d'îlots présentant des problématiques d'aménagements communes visées aux différents articles.

Le plan de découpage en îlots et des fiches graphiques descriptives sont portées en annexe du présent règlement.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 2AU Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 2AU2.2°
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au a) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévues à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 2. 2AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

La zone 2AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Les lots 1 à 10 et 12 à 15 ne comprendront qu'un seul logement par parcelle, à l'exception de l'extrémité Sud de l'lot 13 où deux logements par parcelles sont autorisés.

Section 5. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 2AU Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 2AU Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adoptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de site après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

Article 5. Article 2AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 2AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

Les constructions respectent les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en lots identifiables ».

D'une manière générale, sont compris comme alignés les constructions, mais aussi les artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques, ...

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

LOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 et 10 (voir fiches ci-après pour lots 1 Nord et 2 Nord).

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres), les habitations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement. Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffres techniques (donnant directement sur la voirie)
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres))
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres)).

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ILOTS 1 SUD ET 2 SUD (Voir fiches ci-après)

Les habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement. Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation,
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garages,

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriel, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ILOTS 3 BIS, 4, 5, 8, 12, 13, 14 ET 15

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, les habitations et les garages doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle),
- les aires de stationnements non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnés devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle).

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

EXTREMITES DES ILOTS DETERMINES PAR DES ANGLES DE DEUX VOIES OU PAR UNE VOIE COURBE (ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 1 SUD, 2 SUD, 6, 8, 9 ET 10)

Les habitations peuvent s'implanter à l'alignement des voies sous réserve du respect de la zone non aedificandi reportée sur le plan « Découpage de la zone ZAU en îlots » ci-après.

ILOTS 6, 7, 12 ET 13 (AU DROIT DE LA TRAVERSE DE FOURQUES)

Les habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la Traverse de Fourques.

Dans la zone non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ILOT 11

Les voies internes à l'opération de logements sociaux ne sont pas des voies publiques.

ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies externes. Pour les voies internes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition : Autres emprises publiques que les voies (Chemin piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Dans l'ilot 11, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la coulée verte.

Article 7. 2AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respectent les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après. N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul d'implantation les souches de cheminées et les antennes.

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES QUI SEPARENT DEUX PROPRIÉTÉS.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance complétée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la parcelle qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$) et à 5 mètres pour l'ilot 15 au droit de l'ilot équipements publics 2.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres et de 5 mètres sont autorisés les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND QUI SEPRENT DEUX PROPRIETES.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

ILOTS 1 NORD, 2 NORD ET 9 (voir fiches ci-après).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 14 mètres ou de 10 mètres (extrémité Ouest de l'lot 1 Nord et lot 9) des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 14 mètres et de 10 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales

ILOTS 1 SUD, 2 SUD ET LOT 7 (AU DROIT DE LA LIMITE DE LA ZAC) (voir fiches ci-après pour lots 1 Sud et 2 Sud).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ILOTS 3, 3BIS, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/3$).

ILOT 11

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la limite de parcelle qui en est la plus proche ne pouvant être inférieure à 1,50 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Article 8. 2AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

Dans l'ilot 11, cette distance minimale est ramenée à 0,50 mètre (soit 50 centimètres).

Article 9. 2AU Emprise au sol

Néant.

Article 10. 2AU Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ella ne peut excéder 6 mètres pour les ilots 1 Sud et 2 Sud, 7,60 mètres pour les ilots 6 et 7, et 9 mètres pour le reste de la zone (y compris pour les ilots d'équipements publics où la hauteur de 9 mètres est mesurée à partir des voies internes à l'opération) à l'exception de l'ilot 11.

Pour l'ilot 11, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies internes à l'opération ou droit de chaque bâtiment et elle ne peut excéder 10,00 mètres.

Pour les parcelles d'angles ou à en drapeau (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voie inférieure ou égale à 5 mètres) des ilots 12, 13, 14 et 15, la hauteur maximale des constructions de 9 mètres est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article 11. 2AU Aspect extérieur

1. FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et mitoyens et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin.

Sont autorisés, les enduits, les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

3. TOITURES

Les toitures sont recouvertes de toiles canal de couleur rouge et unie, avec possibilité d'intégrer des verrières, des fenêtres de toit en pente et des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ILOTS 1 SUD, 2 SUD, 3RS, 4, 5 ET 8 (Voir fiches ci-après îlots 1 Sud et 2 Sud)

Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement de voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 ET 10 (Voir fiches ci-après îlots 1 Nord et 2 Nord)

Au-delà de la bande de 7, 50 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

ILOTS 11 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les toitures-terrasses recouvertes de gravillons et les toitures-terrasses végétales sont également autorisées.

4. ENSEIGNES

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

5 CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

5.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Elles sont constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12. 2AU Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- une aire de stationnement non close de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Dans le cas des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, la largeur de l'aire de stationnement non close est portée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'ilot (1).

En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties dans l'ilot (1).

Il est également aménagé sur les voies publiques des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

Pour les activités, de services, de bureaux et de commerce: il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de SHON.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

Article 13. 2AU Espaces libres et plantations

La coulée verte et les espaces verts identifiés sur le plan « Découpage de la zone 2AU en lots » doivent être plantés d'arbres.

La voie structurante AR identifiée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en lots » doit être plantée d'arbres.

Le choix des espèces végétales doit être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès doit être évitée.

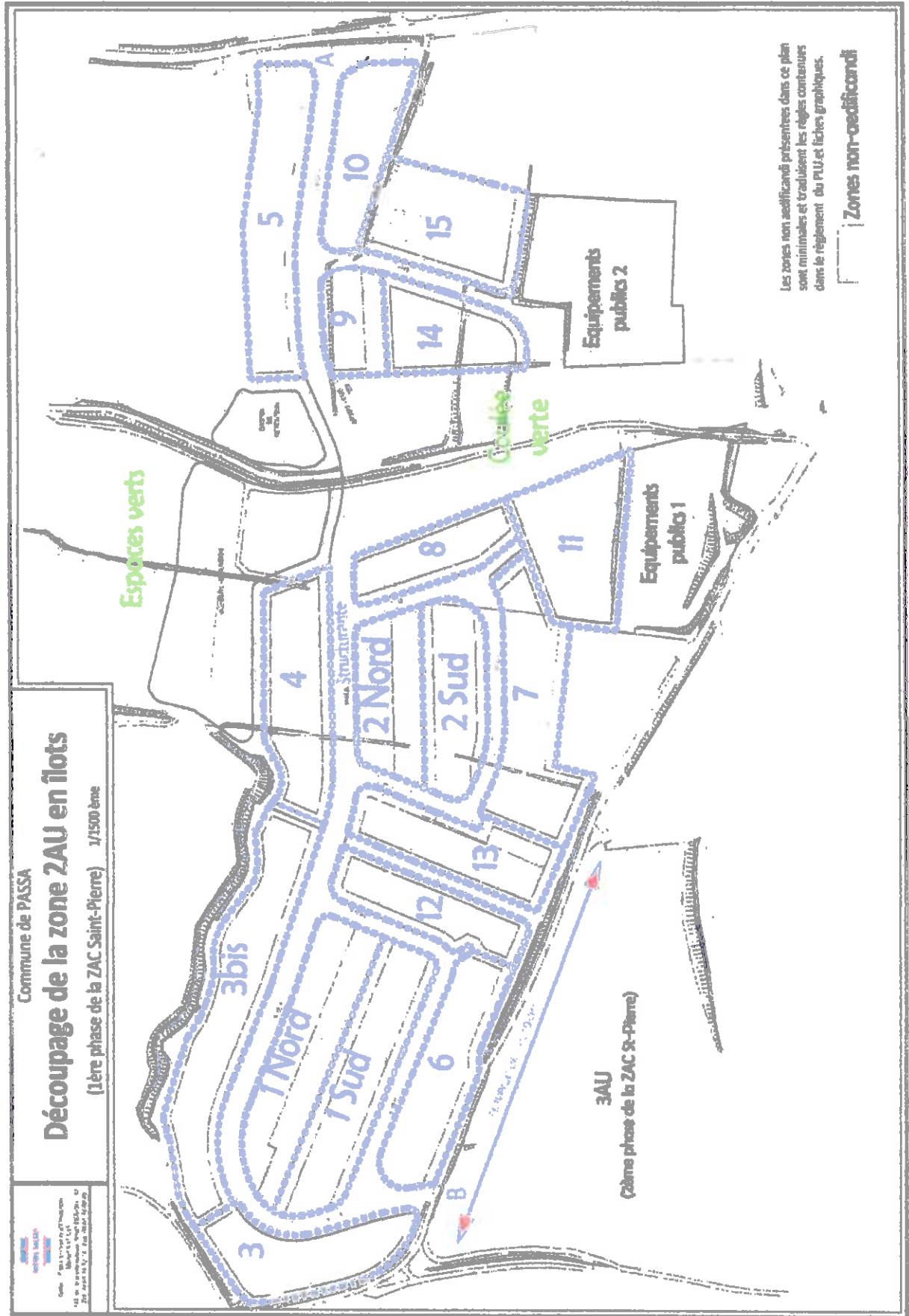
Les surfaces non construites des parcelles ainsi que des aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres pour une frange de 100 m². Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute autorisation de construire.

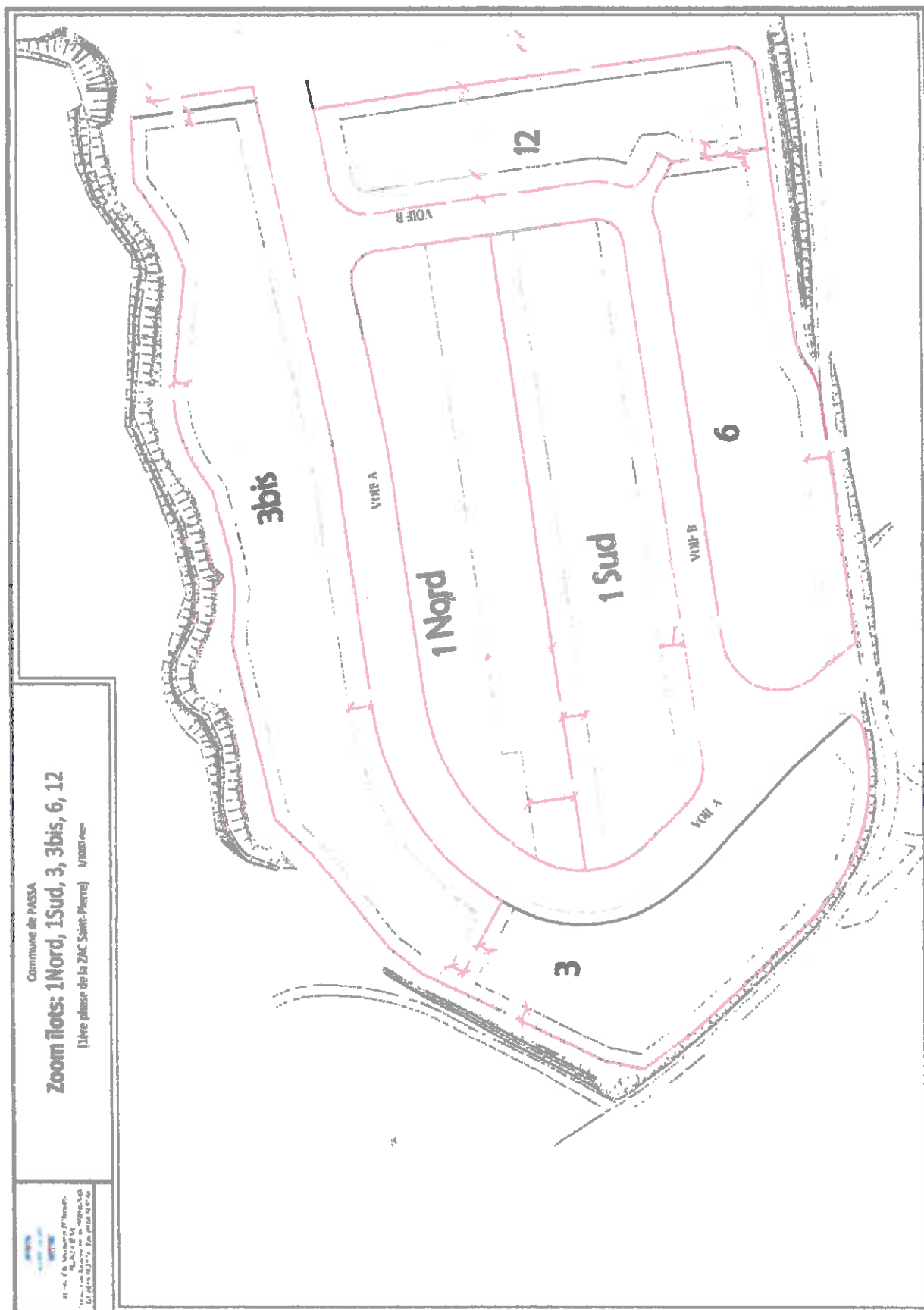
Article 14. 2AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 2AU Communications électroniques

Néant

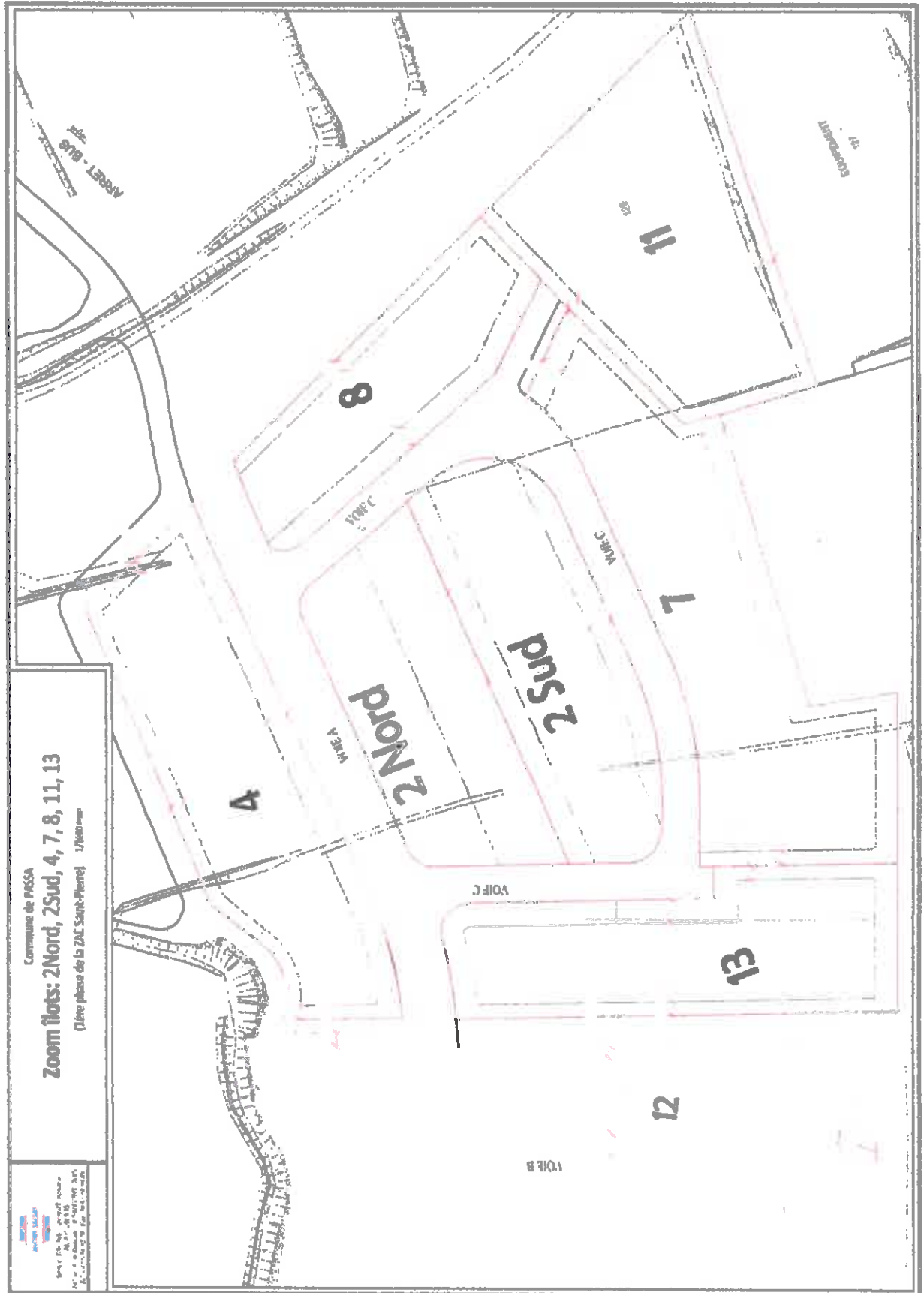


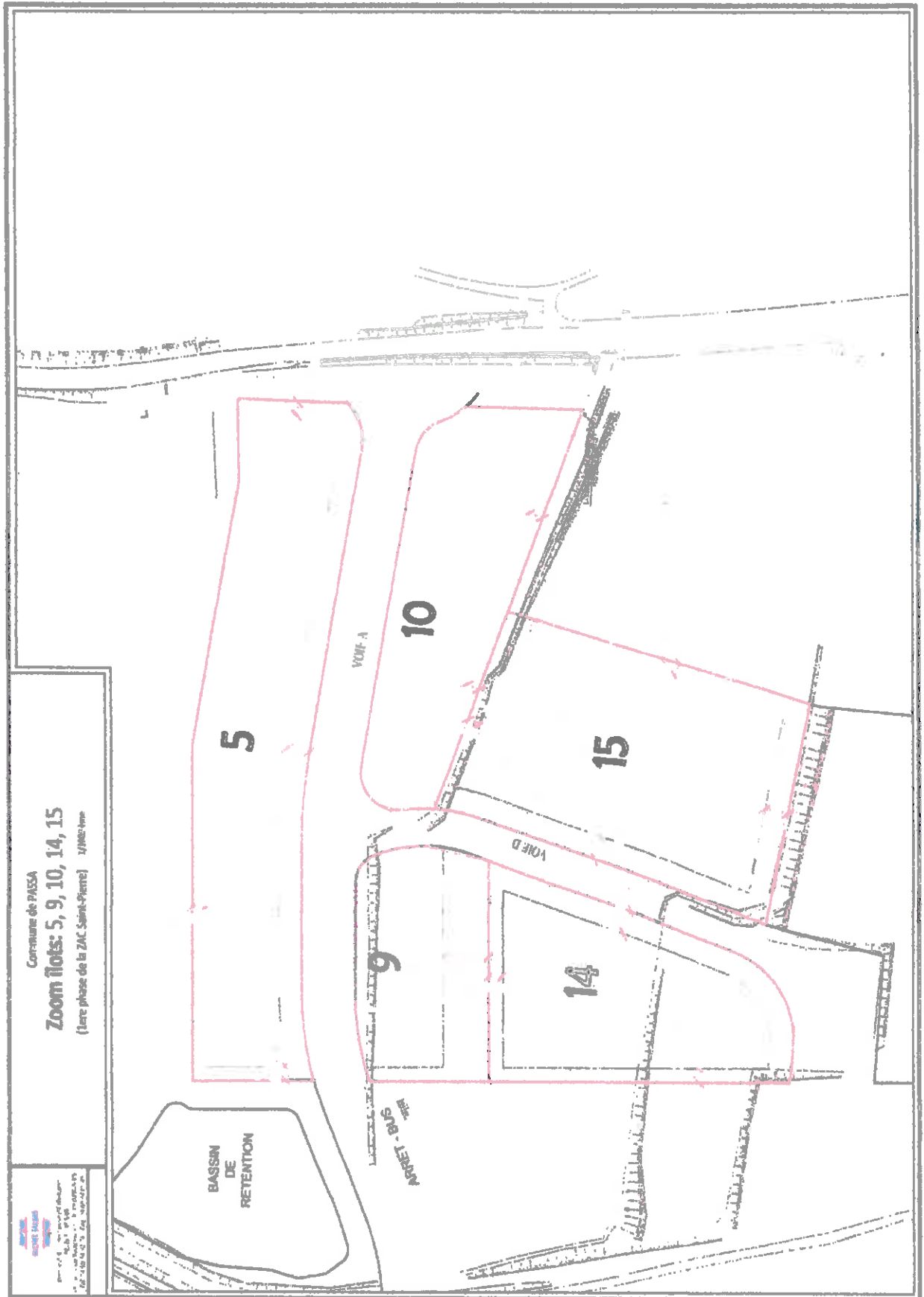


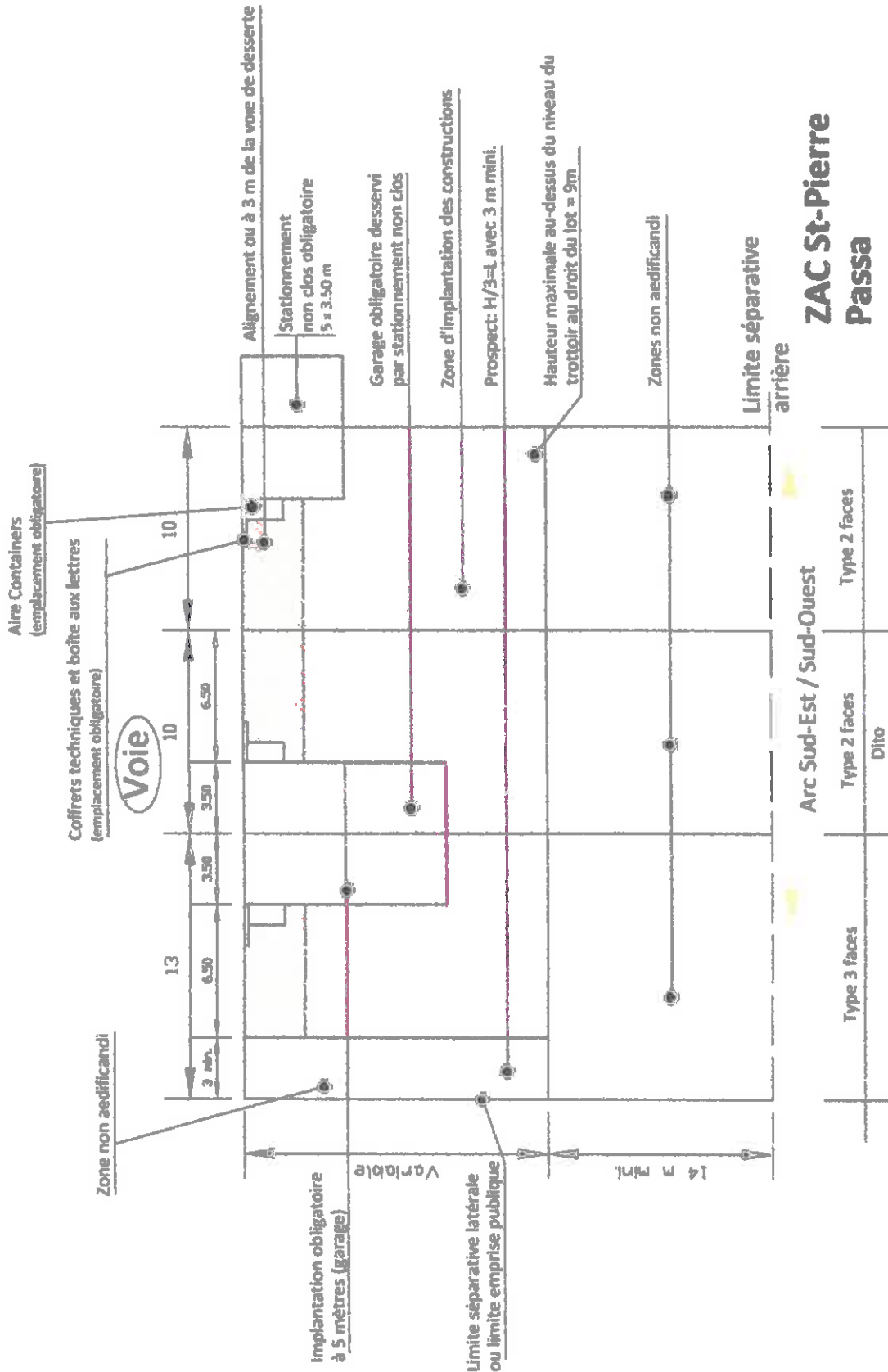
Commune de PACSA
Zoom plots: 1Nord, 1Sud, 3, 3bis, 6, 12

1ère phase de la ZAC Saint-Pierre 1/2000ème

1ère phase de la ZAC Saint-Pierre
1/2000ème



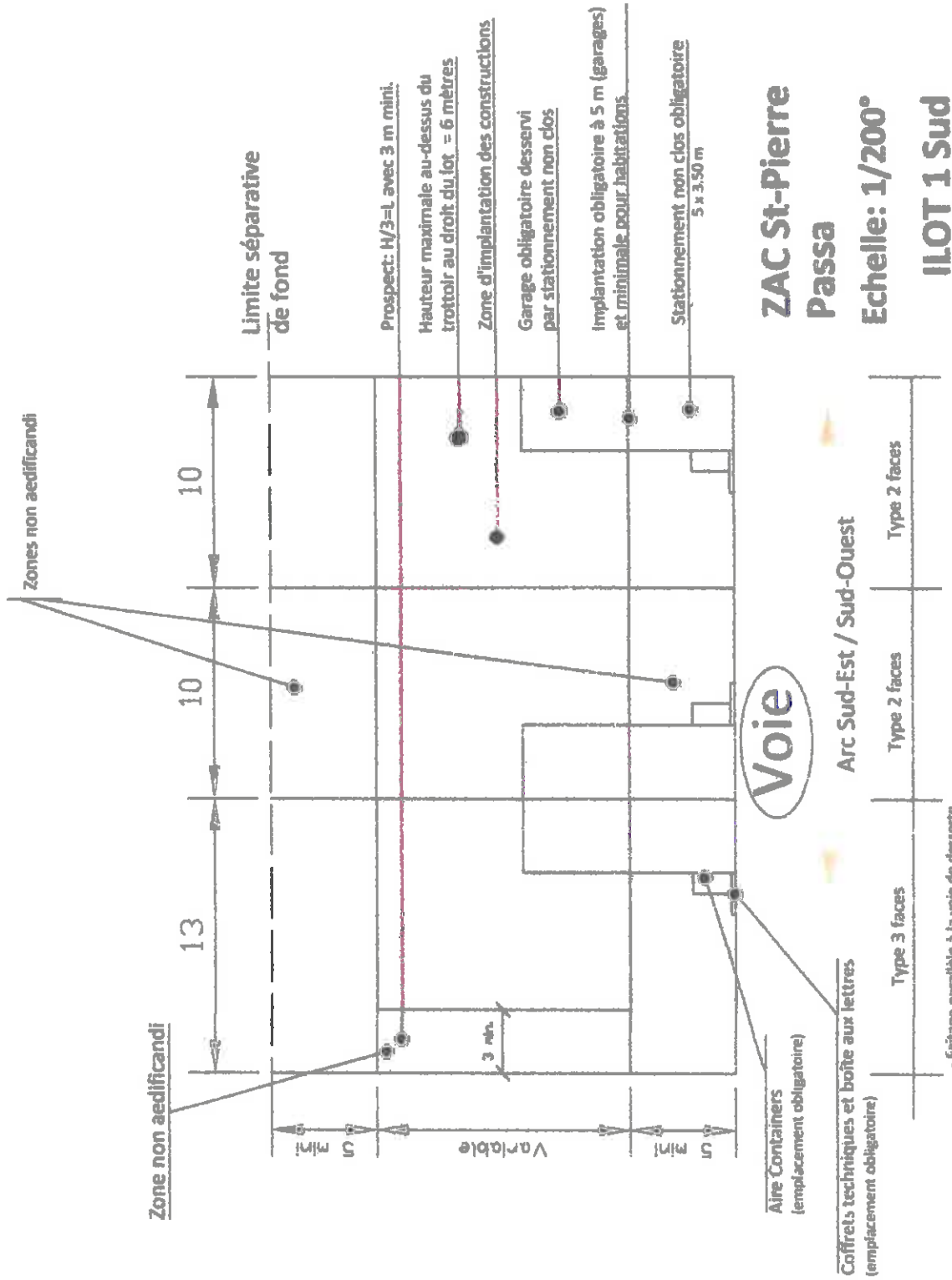




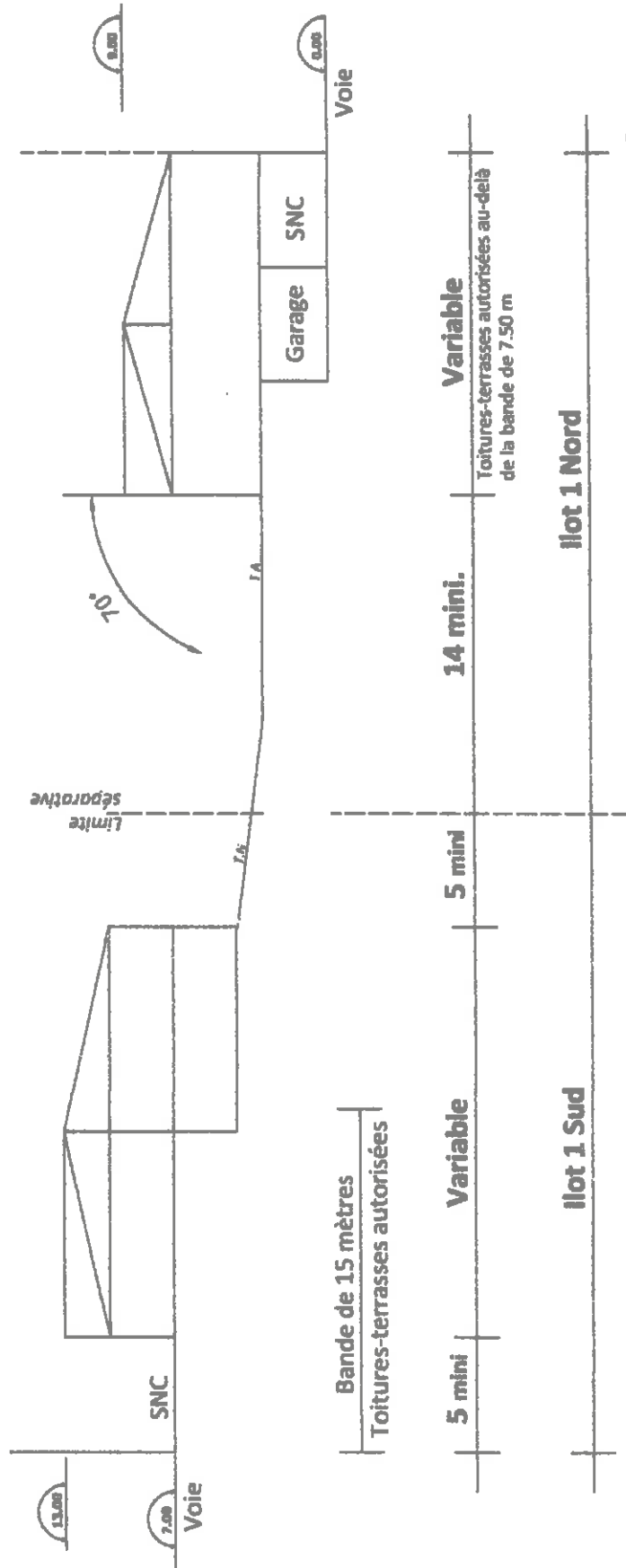
ZAC St-Pierre Passa

ILOT 1 Nord

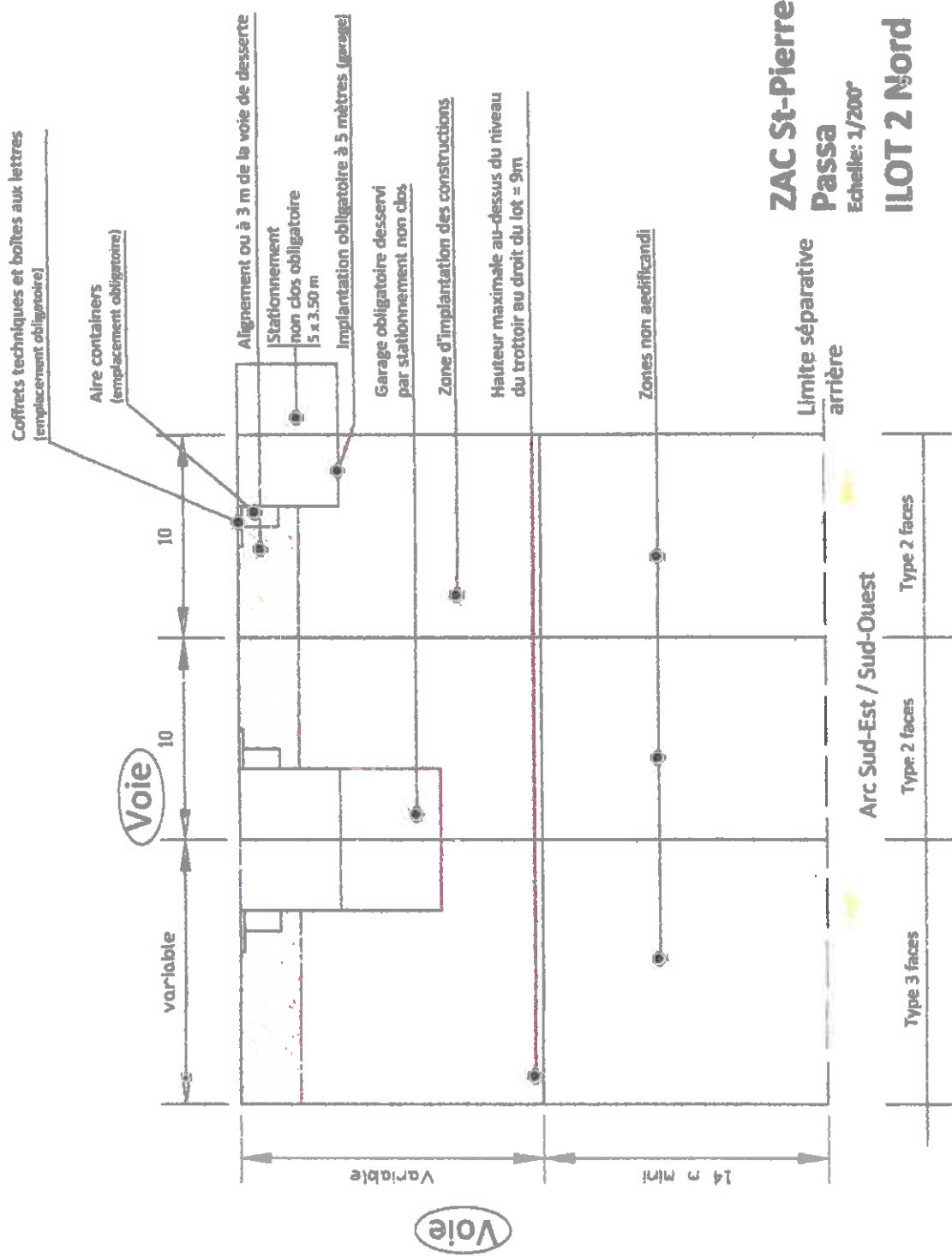
- Façage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30% - verrières, fenêtres de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Au-delà de la bande de 7.50m de l'alignement toitures, terrasses et toitures végétales autorisées



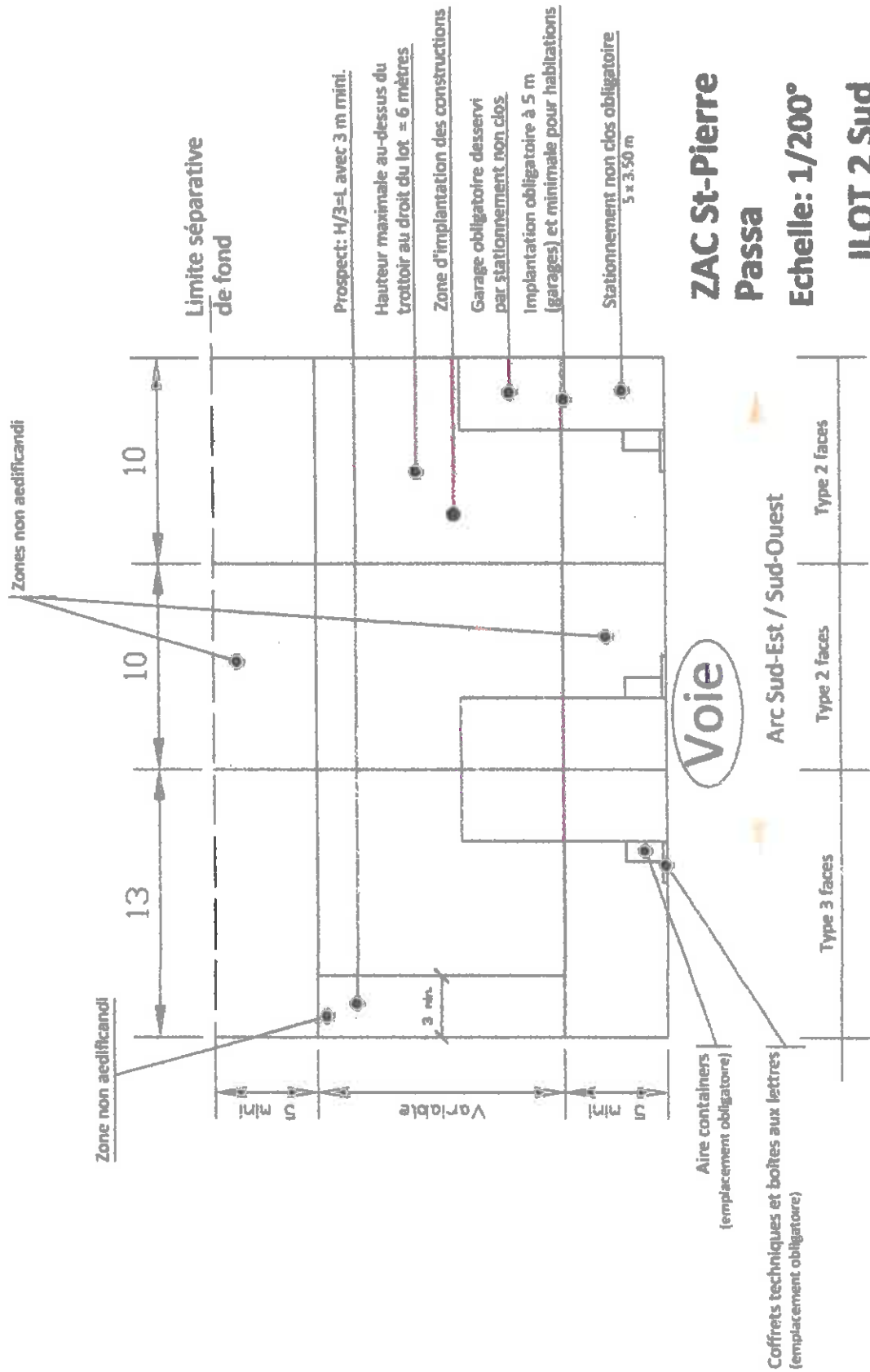
- Façage parallèle à la voie de desserte
 - Pente des toitures 30%: verrières, fermière de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
 Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement: toitures-terrasses et toitures-terrasses autorisées



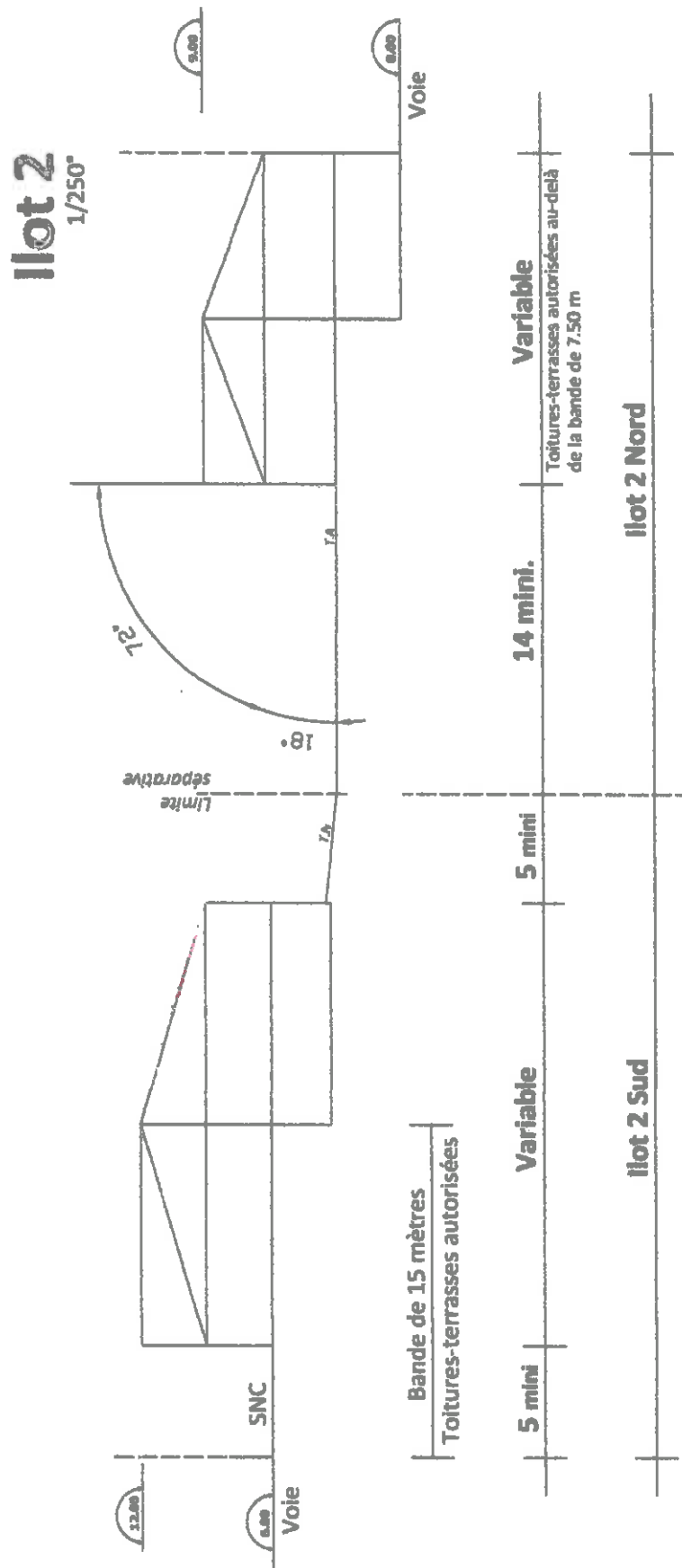
Coupe échelle 1/250°



Faïtage parallèle à la voie de desserte
 - Pente des toitures: 30%; verrières, fenêtres de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
 Au delà de la bande de 7.50m de l'alignement: toitures, terrasses et toitures-terrasses végétalisées autorisées



Faïtage parallèle à la voie de desserte
 Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
 Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement: toitures-terrasses et toitures-terrasses végétalisées autorisées



ZONE 3AU

Caractère de la zone

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ».

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de la zone 3AU doit se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Un objectif de 10% de logements sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage peut être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

Le projet se compose d'une trentaine de lots d'habitations individuelles et d'un lot destiné à des logements sociaux.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 3AU Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions destinées au commerce ;
- 2) les constructions destinées à l'artisanat ;
- 3) les constructions destinées à l'industrie ;
- 4) les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 5) les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- 7) les terrains de camping ou de caravaning ;
- 8) les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

9) les parcs résidentiels de loisirs ;

10) les dépôts de véhicules ;

11) les carrières.

12) toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur ces secteurs.

Article 2. 3AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

La zone 3AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC et l'urbanisation se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 3AU Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 3AU Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures doivent être étudiés et peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Une gaine en attente doit également être réalisée.

Article 5. Article 3AU Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6. 3AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

D'une manière générale, sont comptés comme devant être alignés les constructions, mais aussi les orifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques...

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions prévues sur le lot destiné à des logements sociaux doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffres techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie (métrique ou égale à 5 mètres)),
- la seconde aire de stationnement (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition: Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulées verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. 3AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives latérales donnant sur voies. Elles peuvent toutefois s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites de fond de terrain.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. 3AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

Article 9. 3AU Emprise au sol

L'emprise totale au sol des constructions de l'opération doit être au maximum de 7.800 m² qui seront répartis entre les lots de la zone 3AU.

Article 10. 3AU Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant aménagement jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction (exception faite des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif) ne peut excéder 9 mètres.

Article 11. 3AU Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public

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) CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 % et les toits terrasses sont interdits.

2) CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chapéon en terre cuite rouge d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

2.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSÉS

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chapéon en terre cuite rouge d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

2.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chapéon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 mètres.

Article 12. 3AU Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- -une aire de stationnement de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large.
- un garage

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements sociaux.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

Pour les activités de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Article 13. 3AU Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. 3AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 3AU Communications électroniques

Néant



ZONE 4AU

Caractère de la zone

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ».

L'urbanisation correspondante ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

L'urbanisation ne deviendra effective qu'après une modification du PLU et que lorsque 80% des constructions de la zone 3AU auront été autorisées.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 4AU Occupations et utilisations du sol interdites

Néant

Article 2. 4AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

Section 3. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 4AU Accès et voiries

Néant.

Article 4. 4AU Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5. Article 4AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 4AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article 7. 4AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. 4AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. 4AU Emprise au sol

Néant.

Article 10. 4AU Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 11. 4AU Aspect extérieur

Néant.

Article 12. 4AU Stationnement

Néant.

Article 13. 4AU Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. 4AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 4AU Communications électroniques

Néant

ZONE 5AU

Caractère de la zone

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ».

L'urbanisation correspondante ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Un objectif de 10% de logements sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

L'urbanisation ne deviendra effective qu'après une modification du PLU et que lorsque 80% des constructions de la zone 4AU auront été autorisées.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 5AU Occupations et utilisations du sol interdites

Néant

Article 2. 5AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 5AU Accès et voiries

Néant

Article 4. 5AU Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5. Article 5AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 5AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article 7. 5AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. 5AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. 5AU Emprise au sol

Néant.

Article 10. 5AU Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 11. 5AU Aspect extérieur

Néant.

Article 12. 5AU Stationnement

Néant.

Article 13. 5AU Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. 5AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 5AU Communications électroniques

Néant

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. A Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2.
3. Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
4. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf ceux dont les activités correspondent à la destination de la zone.
5. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Une exception est posée pour le camping à la ferme.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 2. A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les bâtiments agricoles sous les conditions cumulatives suivantes :
 - a) Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des exploitations agricoles existantes.
 - c) Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

L'activité agricole sera déterminée par rapport à la surface minimale d'installation (SMI).

2. Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, une demi-SMI sera nécessaire.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - a) Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des exploitations agricoles existantes.
 - c) Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
4. Les travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes sous réserve que les prescriptions du règlement sanitaire départemental soient respectées, que la défense incendie et l'intégration au site soit assurée, et pour ce qui concerne les habitations sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
5. Les points de vente des productions des exploitations agricoles (caveau de dégustation notamment) et les bâtiments de stockage sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation.
6. Les abris jardins sous réserve :
 - qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
 - que leur superficie hors œuvre ne dépasse pas 10 m².
7. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

8. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics ou collectifs.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
10. Les installations classées liées à l'exploitation agricole

Section 3. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. A Accès et voiries

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Article 4. A Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Assainissement

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, 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. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article 5. Article A Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article 7. A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$)

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de bâtiments existants.

Article 8. A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. A Emprise au sol

Néant.

Article 10. A Hauteur maximum des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (HSL).

3. Hauteur absolue

- a) Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :
- 8 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles,
 - 3 mètres pour les abris de jardin.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. A Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

Le projet peut être retenu ou même 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.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluie, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1) Pour les bâtiments autres que les habitations :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux semes :

a) Matériaux apparents en façades :

Crépis teintés ou non, terre cuite (pilotage ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bardage en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur violente ou criarde. La palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter ; consulter le nuancier déposé en mairie.

b) Toitures :

Les couvertures sont pentées de 25 à 33% et sont en tuile canal de couleur de teinte rouge ou en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de SHOB inférieure ou égale à 25 m².

c) Clôtures :

De préférence, murette surmontée d'un autre matériau à claire voie. Les murs pleins sont admis s'ils ont 1,80 m. de haut maximum et s'ils présentent un jeu de forme et de matériaux qui rompent la monotonie de la continuité. Les couleurs doivent faire référence à celles du bâtiment principal.

d) Escaliers :

Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans le cas où ils sont imposés par des services de sécurité, ou dès lors que l'ensemble cage-escalier externe est intégré au volume bâti.

e) Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

2) Pour les habitations :

a) Formes :

- Toiture : 30 à 33%
- Terrasse : inaccessible et celle couvrant la totalité du bâtiment sont interdites.
- Ouvertures : horizontalité verticale
- Ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur façade, bow-windows, lucarnes, etc. sont interdits.

b) Matériaux

- -De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché
- -De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- -De fermetures : bois plein ; barres et écharpes interdits sur contrevents.

c) Couleurs : consulter nuancier déposé en Mairie

d) Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs et enduits doivent répondre au précédent paragraphe II. Façades II.
- La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Si les clôtures sont établies sur mur bahut celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol

e) Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 12. A Stationnement

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

Article 13. A Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. A Performances énergétiques

Néant.

Article 15. A Communications électroniques

Néant.

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Des secteurs Nn qui correspondent à des entités bâties en zone agricole et naturelle où il existe une occupation mixte (constructions agricoles et habitation) non liées à l'exploitation agricole;
- Un secteur Ni destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisir.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. N Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2.
- 2) Les extensions de constructions existantes autres que celles visées à l'article N2.
- 3) Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- 4) Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
- 5) Les établissements soumis à déclaration ou autorisation.
- 6) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- 7) Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

- 9) L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Une exception est posée pour le camping à la ferme.
- 10) L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'urbanisme

Article 2. N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) La restauration des constructions existantes dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
 - De maintenir les principales caractéristiques du bâtiment.
 - De conserver la destination initiale du bâtiment.
- 2) La reconstruction à l'identique des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- 3) La construction des abris destinés aux voyageurs, touristes du passant, et ouverts sans restriction au public.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- 5) En secteur Nh, sont autorisés :
 - L'aménagement dans le volume existant ou l'extension mesurée de bâtiments existants en gîtes ruraux ou chambres d'hôtes.
 - L'aménagement dans le volume existant ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante. Cela ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement sauf lorsqu'il s'agit de la création de gîtes ruraux.
 - Les bâtiments permettant le confortement de l'exploitation agricole existante (hangar agricole, hangar de stockage, caveau de dégustation, par exemple).
- 6) En secteur Nl, les équipements destinés aux activités sportives, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions et les aires de stationnement liées au fonctionnement de ces activités.

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. N Accès et voiries

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Article 4. N Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable dans le respect de la réglementation en vigueur ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Assainissement

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, 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.

Article 5. Article N Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de bâtiments existants.

Article 7. N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de bâtiments existants.

Article 8. N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. N Emprise au sol

Néant.

Article 10. N Hauteur maximum des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (HSL).

3. Hauteur absolue

a) Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles,
- 3 mètres pour les abris de jardin

b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article 11. N Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en termes de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluie, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1. Pour les bâtiments autres que les habitations

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres.

a) Matériaux apparents en façades

Crèpis linteés ou non, terre cuite (placage ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur violente ou criarde. La palette de couleurs déposée en mairie est à respecter. Consulter le nuancier déposé en mairie.

b) Toitures :

Les couvertures sont pentées de 25 à 33% et sont en tuile canal de couleur de teinte rouge ou en tuiles à emboîtement grandes ondes de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de SHOB inférieure ou égale à 25 m².

c) Clôtures :

De préférence, muraille surmontée d'un autre matériau à claire voie. Les murs pleins sont admis s'ils ont 1,80 m de haut maximum et s'ils présentent un jeu de forme et de matériaux qui rompent la monotonie de la continuité. Les couleurs doivent faire référence à celles du bâtiment principal.

d) Escaliers :

Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans le cas où ils sont imposés par des services de sécurité, ou dès lors que l'ensemble cage-escalier externe est intégré au volume bâti.

e) Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

2. Pour les habitations :

a) Formes

- Toiture : 30 à 33%.
- Terrasse : inaccessible et celle couvrant la totalité du bâtiment sont interdites.
- Ouvertures : tendance verticale
- Ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur façade, bow-windows, lucarnes, etc. sont interdits.

b) Matériaux

- De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché
- De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- De fermetures : bois plein : barres et écharpes interdits sur contrevents.

c) Couleurs : consulter nuancier déposé en Mairie.

d) Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades »
- La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

e) Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Article 12. A Stationnement

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

Article 13. A Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. A Performances énergétiques

Néant

Article 15. A Communications électroniques

Néant

