

Département de l'Aveyron
Communauté de communes du Naucellois

4.A – REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Version Approuvé - Octobre 2015
Dossier n°120672

AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire

11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES	8
Zone UA	9
Zone UB	15
ZONE UH	23
Zone Ut.....	30
Zone UX.....	33
Zone 1AU.....	40
ZONE AUh	49
Zone 1AUX.....	57
Zone A.....	65
Zone N.....	74
ANNEXES	81
LEXIQUE.....	90

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Naucellois.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. S'appliquent sans préjudice :

- des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- des prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les règlements de lotissements, où lorsque les règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.**- Zone UA**

Centre urbain ancien, Cette zone correspond aux centres urbains anciens. Cette zone dense est constituée de bâtis anciens implantés à l'alignement ou avec des reculs faibles vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique.

- Zone UB

Elle correspond aux quartiers jouxtant les zones UA, on y retrouve en grande partie des logements, principalement du pavillonnaire et un peu de collectif. Le bâti est essentiellement implanté en retrait de l'alignement, des possibilités de densification sont possibles. Certains espaces de la zone UB sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UBc lié à un écoquartier
- un secteur UBe lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Zone UH

Ces zones correspondent aux espaces bâtis des principaux hameaux. L'urbanisation devra se faire dans le respect de l'existant tout en évitant de prolonger le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies.

- Zone UT

Ces zones équipées correspondent à des installations liées au tourisme.

- Zone UX

Cette zone correspond à une zone économique dans laquelle seuls sont autorisés les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux. Les logements autres que ceux de fonctions sont interdits. La zone comprend un secteur UXa, lié au bâtiment d'une coopérative agricole.

- Zone 1AU

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- Zone AUh

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de hameaux. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- Zone 1AUX

Zone à vocation économique, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- Zone A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A.

- Zone N

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Elle comprend différents secteurs :

- un secteur Na lié à un site d'habitat alternatif
- un secteur Nc : secteur naturel pouvant accueillir des caravanes ou d'autres installations liées à l'habitat permanent des gens du voyage
- un secteur NC1 : il correspond aux zones naturelles dans lesquelles sont autorisées la construction d'habitation, l'extension des constructions existantes, les changements de destination, la réhabilitation et la construction d'annexes.
- un secteur Ne permettant l'installation d'éoliennes
- un secteur Nx permettant l'installation d'une aire de service touristique et économique

AUTRES ELEMENTS

Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques.

Des ELEMENTS DU PAYSAGE, OU DES ENSEMBLES BATIS, à préserver en l'état au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (alignements d'arbres, zones humides, parcs et ensembles bâtis).

Des EMBLEMES RESERVES aux voies et ouvrages publics.
Des ESPACES ET SECTEURS contribuant aux continuités écologiques.

ARTICLE 4 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 : la superficie minimale des terrains (non réglementé)
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions
- Article 10 : la hauteur des constructions
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : le stationnement
- Article 13 : les espaces libres et les plantations
- Article 14 : le coefficient d'occupation des sols (non réglementé)
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5 – REMARQUES PARTICULIERES

5.1. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (selon les dispositions prévues par le code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5.2. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

5.3. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

5.4. L'UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE MATERIAUX OU PROCÉDES DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE (ARTICLE L.111-6-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

5.6. ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES ET IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

La communauté de communes comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel (parcs, alignements d'arbres, zones humides). Tous les éléments bâtis de caractère doivent être préservés selon leurs caractéristiques architecturales initiales ou restaurés à l'identique, aucune extension du bâti n'est autorisée dans ce cas. Tous les éléments non bâtis de caractère doivent être préservés en l'état, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces.

5.7. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La communauté de communes comprend un quartier soumis à des obligations énergétiques et environnementales. Cet espace est délimité sur le document graphique de zonage.

5.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE OU D'UN PERMIS GROUPE.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Zone UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole

Les terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.

Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)

Les parcs d'attractions, pistes de karting

Les garages collectifs de caravanes

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol pour chaque construction

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les entrepôts sous réserve d'être liés à des entreprises existantes à la date d'approbation du présent PLUI.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage doit être maintenue.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Chaque construction principale doit être implantée à l'alignement

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 m. Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique
- lorsque le bâtiment existant voisin est implanté en retrait. Dans ce cas le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique,

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

Non réglementé

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres au faitage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure

auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La zone UA est entièrement couverte par un périmètre de protection relatif à la présence de bâtiments classés placés sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Aussi, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits phytosanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur l'impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
 - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
 - ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Zone UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les extensions de plus de 20% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUI.
- Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.
- Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)
- Les parcs d'attractions, pistes de karting
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans le secteur UBe, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'opération d'ensemble soit au fur et à mesure de l'extension des réseaux.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions ci-après ne sont pas obligatoires dans le secteur UBc, où des dispositions alternatives peuvent être autorisées

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Chaque construction principale doit être implantée soit à l'alignement (ou à la marge de recul portée sur le document graphique de zonage), soit en retrait avec un minimum de 3 m.

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 m. Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

Le long des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe. Ce retrait minimum est fixé à 25 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN88 après la procédure administrative de déclassement.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- à l'alignement des voies de desserte à sens unique,
- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une limite séparative (ou à la marge de recul portée sur le document graphique de zonage),
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique,

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

Non réglementé

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur UBe.

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

S'il s'agit d'un équipement d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...) ou d'un bâtiment à caractère ou d'intérêt public, la hauteur n'est pas limitée.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, pourront faire l'objet de dérogation aux règles de cet article.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Façades :

➤ Aspect général

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

➤ Matériaux

Les choix des matériaux s'inspireront des savoir-faire traditionnels.

Les constructions type « chalets bois » sont interdites mais les constructions en bois peuvent être autorisées dans la mesure où leur aspect fini correspond à celui d'une construction en maçonnerie traditionnelle.

Les projets utilisant un béton architectonique, des bacs autoportants, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

L'imitation de matériaux tels que les fausses pierres est interdite.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les constructions à usage d'habitation :

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Concernant les constructions autres que l'habitation :

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

Les murs doivent être crépis.

Les bardages couleur de teinte mâte seront tolérés dans le cadre d'un projet architectural permettant une bonne intégration au paysage.

Sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Toitures

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

En cas d'extension, la pente de la toiture du bâtiment existant pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre d'une construction contemporaine dont le parti architectural justifie ce type de toiture. Dans le cas contraire, elles ne peuvent être que partielles et utilisées pour des raccordements de volumes principaux.

Les annexes \leq à 20m² pourront faire l'objet d'une pente différente.

L'ardoise ou la lauze ou des matériaux similaires seront privilégiés comme matériau de couverture des constructions à usage d'habitation. D'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme, texture et la couleur des matériaux traditionnels.

Production et réduction d'énergies¹

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

Orientation du bâti

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

Clôtures²

Le long des voies et des espaces publics

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut, la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m. Le mur pourra être rehaussé d'un grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

Pour les clôtures séparatives,

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

¹ Voir en annexe le point sur les recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques

² Il est rappelé que l'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

Les mailles des grillages devront permettre le passage des hérissons.

Sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire,

Dans le secteur UBe, seules les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits phytosanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur l'impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
 - o par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
 - o ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UB.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement dans le secteur UBc :

- 1- Pour l'aménagement des espaces collectifs, les aires de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux durables (alvéoles engazonnées, béton, pierres locales, ...)
- 2- Pour les aménagements paysagers et plantations, les espaces composés d'essences monospécifiques sont interdits. Les végétaux persistants et caducs devront être mélangés. Les clôtures doivent disposer d'un maillage pas trop serré pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Pour les clôtures de mitoyenneté, les bâches plastiques sont interdites, toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale ou d'une haie tressées. Les noues ou bassins doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec espaces de jeux et de détente le cas échéant, et d'une sécurisation à l'égard des habitants et surtout des plus jeunes.
- 3- Pour le choix des matériaux de constructions, il est imposé l'usage de matériaux d'isolation naturels. Les matériaux en bois doivent provenir de forêts éco-gérées.
- 4- Pour le respect du cadre naturel, l'imperméabilisation de la parcelle bâtie doit être réduite au maximum. L'architecture de la construction doit s'adapter à la pente naturelle du site.
- 5- Pour l'orientation du bâti, il est demandé de l'orienter Nord/Sud avec séjour et pièces à vivre vers le sud, de prévoir des protections horizontales au sud (brise-soleil, pergola, débord de toiture), les surfaces vitrées doivent représenter au minimum 1/6° des parois, soit 17% de la surface habitable
- 6- Pour limiter la consommation énergétique, Seuls des logements de niveau minimum BBC sont autorisés, avec une consommation maximum de 45 Kwh/m²/an. Aussi, il est demandé une étude thermique attestant que le futur bâtiment respectera les 45 Kwh/m²/ an. Chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables pour au moins 50% de la consommation : capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, pompes à chaleur ...
- 7- Pour les économies d'eau, chaque maison individuelle doit comprendre dans les jardins des cuves de récupération d'eau pluviale en sortie de gouttière (300 litres min.) Chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables pour au moins 50% de la production d'eau chaude : capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, ...
- 8- Pour la gestion des déchets et le recyclage, il est imposé des espaces collectifs de recyclage facilement accessibles pour les habitants et le ramassage (semi-enterrés ou avec traitement paysager)

ARTICLE UB.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UH

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage industriel.
Les nouvelles constructions à usage agricole,
Les extensions de plus de 20% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUI.
Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.
Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)
Les parcs d'attractions, pistes de karting
Les garages collectifs de caravanes
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'opération d'ensemble soit au fur et à mesure de l'extension des réseaux.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve :

- de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.
- de ne pas être de plus de 80m² de surface de plancher

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome selon les normes en vigueur devra être mis en place. . Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Chaque construction principale doit être implantée à l'alignement

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 m. Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

Le long des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe. Ce retrait minimum est fixé à 25 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN88 après la procédure administrative de déclassement.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique
- lorsque le bâtiment existant voisin est implanté en retrait. Dans ce cas le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique,

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

Non réglementé

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres au faitage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre. Dans tous les cas, la hauteur minimale des constructions principales ne devra pas être inférieure à 12m au faîtage.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

A l'intérieur de cette zone, on doit considérer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, suivant deux catégories d'ouvrages :

- 1) les aménagements, réhabilitations, reconstructions et adjonctions en traditionnel
- 2) les constructions d'habitation neuves

1) les aménagements, réhabilitations, reconstructions et adjonctions en traditionnel

Toitures :

L'intégration de capteurs photovoltaïques nécessite d'analyser au préalable les points suivants :

Les constructions neuves et les réhabilitations respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origines.

Le matériau de couverture des bâtiments sera en priorité l'ardoise ou la lauze ou un matériau similaire dans la forme, la texture et la couleur.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

Dans le cas d'agrandissement ou de restauration, la même pente que le bâtiment existant pourra être conservée. Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les surélévations de toitures peuvent être autorisées si la hauteur respecte les prescriptions de l'article 10.

Les toitures-terrasses ne peuvent être que partielles et sont autorisées que pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou crépis.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Est interdit les constructions du type chalet bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.

Dans le cadre d'une rénovation, toute la modénature existante et en particulier les encadrements, les chaînages d'angle, les débords de toiture doit être conservée et restaurée.

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être privilégié

Matériaux :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade préexistante : les enduits anciens seront réhabilités et réalisés au mortier à base de chaux naturelle ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Les murs réalisés en pans de bois seront protégés et réhabilités par la mise en œuvre d'enduits en finition taloché fin.

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre doivent être employées.

Si la qualité du support en pierres de taille est avérée, les murs appareillés en pierres de pays pourront être remis en valeur.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Les enduits de ciment peints en blanc ou de couleurs criardes seront interdits. Sont également à éviter les enduits dits "rustiques" trop réguliers ou les enduits avec incrustations de moellons de pierres de décoration.

2) les constructions d'habitation neuves

Toitures :

Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

La pente de la toiture sera adaptée au matériau choisi. Les toitures s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel en se référant aux recommandations du chapitre précédent concernant les réhabilitations.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de l'ardoise ou de la lauze. D'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme et la couleur des matériaux traditionnels.

Façades :

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être privilégié

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

Matériaux :

Les choix des matériaux s'inspireront des savoir-faire traditionnels.

Les projets utilisant un béton architectonique, des bacs autoportants, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Le choix de la couleur sera de préférence fait en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
Les murs appareillés en pierres de pays pourront être autorisés.

L'imitation de matériaux tels que les fausses pierres est interdite.
Est interdit les constructions du type chalet bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Orientation du bâti

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

Clôtures

Le long des voies et des espaces publics

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

Les clôtures seront en priorité réalisées avec des murets de pierres sèches, d'une hauteur similaire aux murets existants sur le bourg. Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m.

Les murets existants seront conservés en l'état ou entretenus. En cas d'aménagement, une seule percée est autorisée par unité foncière.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

Pour les clôtures séparatives,

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Les mailles des grillages devront permettre le passage des hérissons.

Sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire,

Production et réduction d'énergies

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme³.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

³ Voir en annexe le point sur les recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques.

Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, il est imposé un minimum de 2 places par logement, sauf pour les logements sociaux.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, doivent être entretenus ou restaurés.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

ARTICLE UH.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UH.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UH.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Zone UT

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à :

- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes liées aux bâtiments présents sur la zone
- un usage de sports, loisirs ou de culture, et lié à une activité touristique
- un usage d'hébergement touristique,
- un usage de logements de fonction liés à la surveillance et la sécurité des activités, et les installations et travaux divers qui leur sont liés.
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général
- Les équipements publics

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Le changement de destination des bâtiments présents sur la zone est autorisé sous condition d'être lié à une fonction autorisée sur la zone

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies, délimitées sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Autres réseaux :

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Toute construction nouvelle (y compris les constructions annexes) doit être implantée à un retrait minimum de 5m de l'alignement.

D'autres implantations pourront être autorisées pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

ARTICLE UT.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites. Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier... (Cf. « Palette végétale » en Annexe 1).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être imposée.

ARTICLE UT.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UT.15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UT.16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Zone UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à un usage d'activités commerciales (dont l'hôtellerie et la restauration), de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations qui leur sont liés.

Dans le secteur Uxa, sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées au bon fonctionnement des coopératives agricoles.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante et sous réserve de ne pas excéder 15% de surface de plancher

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite de 1l/s/ha. L'évacuation se fera ainsi par le biais de noues en pied de talus et en périphérie de parcelle pour recueillir les eaux de toiture et de parking ;

Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les noues publiques.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Toute construction nouvelle (y compris les constructions annexes) doit être implantée, conformément aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans tous les cas :

- à 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales structurantes et de desserte interne;
- à 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que l'ancienne RN 88. après la procédure administrative de déclassement.

à 35 mètres par rapport à l'axe l'ancienne RN 88 après la procédure administrative de déclassement.

Les extensions pourront se faire à l'alignement du bâtiment existant, sauf contraintes de sécurité.

D'autres implantations pourront être autorisées pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite exacte de propriété pourra être autorisée si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu).

La construction en limite de propriété n'est pas autorisée quand il s'agit d'une limite de la zone.

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

Non réglementé

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

S'il s'agit d'un équipement d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...) ou d'un bâtiment à caractère ou d'intérêt public, la hauteur n'est pas limitée.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades pourront être admises dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte environnemental.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

Toitures :

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre. Des toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'un projet dont le parti architectural est bien marqué.

Il pourra être rapporté un bandeau de type acrotère, ceinturant le bâtiment et harmonieusement proportionné par rapport à l'ensemble du projet.

Le matériau de couverture devra être cohérent avec l'image d'une zone d'activités, il pourra être de type traditionnel ou de type bacs nervurés laqués de nature identique au matériau de façade. D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

Les plaques PVC translucides ne sont autorisées que de manière partielle.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine peuvent être conservés.

Murs :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages.

L'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, à nervures ou joints horizontaux sera privilégiée

Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

La couleur de ces bardages devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits. L'utilisation de matériaux brillants de type tôle galvanisée est interdite.

Les imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustations de pierres, pans de bois sont interdites.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall....etc... feront partie intégrante de la composition générale.

Les ouvertures, telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Elles devront être traitées d'une seule couleur, non saturée et non vive.

Les barreaudages devront être les plus simples possibles ; sont interdits les garde-corps façonnés ou galbés et tous détails d'architecture ne servant pas à renforcer l'image de la zone d'activités.

Enseignes :

Les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiées afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone..

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Production et réduction d'énergies

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

Orientation du bâti :

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte est privilégiée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

L'orientation du bâti se fera également en tenant compte de la topographie des terrains afin de limiter les terrassements, tout en recherchant une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès). Dans tous les cas, les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments et invisibles depuis la 2 x 2 voies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum pour toutes les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100m² de surface de plancher, ainsi que les changements de destination :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Bureaux	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Cinq places de stationnement pour 100 m ² de surface de vente et une place par poste de travail	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant et une place par poste de travail		
Autres activités	une place par poste de travail		

Pour avoir un ensemble ordonné et cohérent, les aires de stationnement seront structurés de manière à être parallèles ou perpendiculaires soit aux voies de desserte, soit aux bâtiments, soit aux limites séparatives.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Traitement paysager des limites séparatives ou perpendiculaires aux voies de desserte

Les clôtures grillagées sont doublées de haies bocagères et de haies champêtres composées d'essences locales et cela conformément à la palette végétale annexée au présent règlement local d'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, conifères, sapinettes, éléagnus, lauriers palme..., sont proscrites.

Traitement paysager des limites séparatives et perpendiculaires aux voies de desserte

Prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres, frênes communs... et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement conformément à la Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme.

Traitement paysager de l'espace « tampon » entre la 2x2 voies et la zone d'activités

Leur largeur sera compatible aux Orientations d'aménagement et de programmation

- Traitement paysager des noues :
 - le fond des noues sera planté avec les essences préconisées dans la Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme.

Les espaces boisés seront composés de feuillus à dominante de chênes pédonculés, chênes rouvres et de châtaigniers.

Prévoir une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière (ou dans le prolongement) de ce recul.

Pour les limites privatives longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m de largeur conformément au profil type de voirie annexé au présent Règlement (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.

Traitement paysager des aires de stationnement

Afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
 - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
 - ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL),
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants en :
 - fractionnant les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances,
 - insérant des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings
 - Rythmant le stationnement par des îlots verts, mails plantés...

Le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devra être prévu en sus, planté de haies.

ARTICLE UX.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UX.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Zone 1AU

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.
- Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)
- Les parcs d'attractions, pistes de karting
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les communes de Naucelle, Tauriac de Naucelle, Camjac et Quins, l'urbanisation est autorisée uniquement sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et sur la totalité de chaque zone. Dans toutes les autres communes, l'urbanisation, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, est autorisée soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. En cas de division foncière, les accès devront être regroupés ou jumelés à l'accès existant, y compris avec le solde bâti.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Chaque construction principale doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 m. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation l'indiquent l'implantation des constructions doit être conforme dans tous les cas aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 m. Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

Le long des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe. Ce retrait minimum est fixé à 25 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN88 après la procédure administrative de déclassement.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- à l'alignement des voies de desserte à sens unique,
- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique,

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 15 mètres à l'égout sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

S'il s'agit d'un équipement d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...) ou d'un bâtiment à caractère ou d'intérêt public, la hauteur n'est pas limitée.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, pourront faire l'objet de dérogation aux règles de cet article.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Façades :

➤ Aspect général

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

➤ Matériaux

Les choix des matériaux s'inspireront des savoir-faire traditionnels.

Les constructions type « chalets bois » sont interdites mais les constructions en bois peuvent être autorisées dans la mesure où leur aspect fini correspond à celui d'une construction en maçonnerie traditionnelle.

Les projets utilisant un béton architectonique, des bacs autoportants, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

L'imitation de matériaux tels que les fausses pierres est interdite.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les constructions à usage d'habitation :

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Concernant les constructions autres que l'habitation :

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

Les murs doivent être crépis.

Les bardages couleur de teinte mâte seront tolérés dans le cadre d'un projet architectural permettant une bonne intégration au paysage.

Sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Toitures

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

En cas d'extension, la pente de la toiture du bâtiment existant pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre d'une construction contemporaine dont le parti architectural justifie ce type de toiture. Dans le cas contraire, elles ne peuvent être que partielles et utilisées pour des raccordements de volumes principaux.

Les annexes \leq à 20m² pourront faire l'objet d'une pente différente.

L'ardoise ou la lauze ou des matériaux similaires seront privilégiés comme matériau de couverture des constructions à usage d'habitation. D'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme, texture et la couleur des matériaux traditionnels.

Production et réduction d'énergies⁴

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

Orientation du bâti

Privilégier un faitage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

Clôtures⁵

Le long des voies et des espaces publics

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut, la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m. Le mur pourra être rehaussé d'un grillage. Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

Pour les clôtures séparatives,

⁴ Voir en annexe le point sur les recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques

⁵ Il est rappelé que l'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Les mailles des grillages devront permettre le passage des hérissons.

Sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire,

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50m ² de surface de plancher	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement	Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m ² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m ² ,	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 25m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Une place pour 25m ² de surface de vente		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant Ou une place pour 40m ² de surface de plancher		
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées par ensemble de 4 places sur les espaces communs.		

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces verts. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.
Les parcs de maisons de maître seront conservés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
 - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
 - ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 1AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUh

ARTICLE AUh.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage industriel.
Les nouvelles constructions à usage agricole,
Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.
Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)
Les parcs d'attractions, pistes de karting
Les garages collectifs de caravanes
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve :

- de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.
- de ne pas être de plus de 80m² de surface de plancher

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

ARTICLE AUh.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE AUh.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome selon les normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE AUh.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Chaque construction principale doit être implantée à l'alignement. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation l'indiquent l'implantation des constructions doit être conforme dans tous les cas aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 m. Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

Le long des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe. Ce retrait minimum est fixé à 25 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique
- lorsque le bâtiment existant voisin est implanté en retrait. Dans ce cas le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3m.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique,

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

Non réglementé

ARTICLE AUh.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUh.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres au faitage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre. Dans tous les cas, la hauteur minimale des constructions principales ne devra pas être inférieure à 12m au faîtage.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

A l'intérieur de cette zone, on doit considérer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, suivant deux catégories d'ouvrages :

- 1) les aménagements, réhabilitations, reconstructions et adjonctions en traditionnel
- 2) les constructions d'habitation neuves

1) les aménagements, réhabilitations, reconstructions et adjonctions en traditionnel

Toitures :

L'intégration de capteurs photovoltaïques nécessite d'analyser au préalable les points suivants :

Les constructions neuves et les réhabilitations respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origines.

Le matériau de couverture des bâtiments sera en priorité l'ardoise ou la lauze ou un matériau similaire dans la forme, la texture et la couleur.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

Dans le cas d'agrandissement ou de restauration, la même pente que le bâtiment existant pourra être conservée. Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les surélévations de toitures peuvent être autorisées si la hauteur respecte les prescriptions de l'article 10.

Les toitures-terrasses ne peuvent être que partielles et sont autorisées que pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou crépis.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Est interdit les constructions du type chalet bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....
Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.

Dans le cadre d'une rénovation, toute la modénature existante et en particulier les encadrements, les chaînages d'angle, les débords de toiture doit être conservée et restaurée.

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être privilégié

Matériaux :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade préexistante : les enduits anciens seront réhabilités et réalisés au mortier à base de chaux naturelle ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Les murs réalisés en pans de bois seront protégés et réhabilités par la mise en œuvre d'enduits en finition taloché fin.

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre doivent être employées.

Si la qualité du support en pierres de taille est avérée, les murs appareillés en pierres de pays pourront être remis en valeur.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Les enduits de ciment peints en blanc ou de couleurs criardes seront interdits. Sont également à éviter les enduits dits "rustiques" trop réguliers ou les enduits avec incrustations de moellons de pierres de décoration.

2) les constructions d'habitation neuves

Toitures :

Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

La pente de la toiture sera adaptée au matériau choisi. Les toitures s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel en se référant aux recommandations du chapitre précédent concernant les réhabilitations.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de l'ardoise ou de la lauze. D'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme et la couleur des matériaux traditionnels.

Façades :

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être privilégié

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

Matériaux :

Les choix des matériaux s'inspireront des savoir-faire traditionnels.

Les projets utilisant un béton architectonique, des bacs autoportants, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Le choix de la couleur sera de préférence fait en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.

Les murs appareillés en pierres de pays pourront être autorisés.

L'imitation de matériaux tels que les fausses pierres est interdite.

Est interdit les constructions du type chalet bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Orientation du bâti

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

Clôtures

Le long des voies et des espaces publics

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

Les clôtures seront en priorité réalisées avec des murets de pierres sèches, d'une hauteur similaire aux murets existants sur le bourg. Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m.

Les murets existants seront conservés en l'état ou entretenus. En cas d'aménagement, une seule percée est autorisée par unité foncière.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

Pour les clôtures séparatives,

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Les mailles des grillages devront permettre le passage des hérissons.

Sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire,

Production et réduction d'énergies

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme⁶.

⁶ Voir en annexe le point sur les recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques.

ARTICLE AUh.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, il est imposé un minimum de 2 places par logement, sauf pour les logements sociaux.

ARTICLE AUh.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUh.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE AUh.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUh.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Zone 1AUX

ARTICLE 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à un usage d'activités commerciales (dont l'hôtellerie et la restauration), de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations qui leur sont liés.

ARTICLE 1AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

L'urbanisation est autorisée uniquement sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante et sous réserve de ne pas excéder 15% de surface de plancher

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère

ARTICLE 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Les accès doivent tenir compte des dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite de 1l/s/ha. L'évacuation se fera ainsi par le biais de noues en pied de talus et en périphérie de parcelle pour recueillir les eaux de toiture et de parking ;

Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les noues publiques.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle (y compris les constructions annexes) doit être implantée, conformément aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans tous les cas :

- à 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales structurantes et de desserte interne;
- à 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que l'ancienne RN 88, après la procédure administrative de déclassement.
- à 35 mètres par rapport à l'axe l'ancienne RN 88 après la procédure administrative de déclassement.

Les extensions pourront se faire à l'alignement du bâtiment existant, sauf contraintes de sécurité.

D'autres implantations pourront être autorisées pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite exacte de propriété pourra être autorisée si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu).

La construction en limite de propriété n'est pas autorisée quand il s'agit d'une limite de la zone.

ARTICLE 1AUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE 1AUX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

S'il s'agit d'un équipement d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...) ou d'un bâtiment à caractère ou d'intérêt public, la hauteur n'est pas limitée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

ARTICLE 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades pourront être admises dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte environnemental.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

Toitures :

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre. Des toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'un projet dont le parti architectural est bien marqué.

Il pourra être rapporté un bandeau de type acrotère, ceinturant le bâtiment et harmonieusement proportionné par rapport à l'ensemble du projet.

Le matériau de couverture devra être cohérent avec l'image d'une zone d'activités, il pourra être de type traditionnel ou de type bacs nervurés laqués de nature identique au matériau de façade. D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

Les plaques PVC translucides ne sont autorisées que de manière partielle. Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine peuvent être conservés.

Murs :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages. L'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, à nervures ou joints horizontaux sera privilégiée. Les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

La couleur de ces bardages devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits. L'utilisation de matériaux brillants de type tôle galvanisée est interdite.

Les imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustations de pierres, pans de bois sont interdites.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall...etc... feront partie intégrante de la composition générale.

Les ouvertures, telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Elles devront être traitées d'une seule couleur, non saturée et non vive.

Les barreaudages devront être les plus simples possibles ; sont interdits les garde-corps façonnés ou galbés et tous détails d'architecture ne servant pas à renforcer l'image de la zone d'activités.

Enseignes :

Les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiées afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone..

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Production et réduction d'énergies

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

Orientation du bâti :

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte est privilégiée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

L'orientation du bâti se fera également en tenant compte de la topographie des terrains afin de limiter les terrassements, tout en recherchant une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

ARTICLE 1AUX.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès). Dans tous les cas, les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments et invisibles depuis la 2 x 2 voies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum pour toutes les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100m² de surface de plancher, ainsi que les changements de destination :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Bureaux	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Cinq places de stationnement pour 100 m ² de surface de vente et une place par poste de travail	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant et une place par poste de travail		
Autres activités	une place par poste de travail		

Pour avoir un ensemble ordonné et cohérent, les aires de stationnement seront structurés de manière à être parallèles ou perpendiculaires soit aux voies de desserte, soit aux bâtiments, soit aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Traitement paysager des limites séparatives ou perpendiculaires aux voies de desserte

Les clôtures grillagées sont doublées de haies bocagères et de haies champêtres composées d'essences locales et cela conformément à la palette végétale annexée au présent règlement local d'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, conifères, sapinettes, éléagnus, lauriers palme..., sont proscrites.

Traitement paysager des limites séparatives et perpendiculaires aux voies de desserte

Prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres, frênes communs... et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement conformément à la Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme.

Traitement paysager de l'espace « tampon » entre la 2x2 voies et la zone d'activités

Leur largeur sera compatible aux Orientations d'aménagement et de programmation

- Traitement paysager des noues :
 - le fond des noues sera planté avec les essences préconisées dans la Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme.

Les espaces boisés seront composés de feuillus à dominante de chênes pédonculés, chênes rouvres et de châtaigniers.

Prévoir une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière (ou dans le prolongement) de ce recul.

Pour les limites privatives longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m de largeur conformément au profil type de voirie annexé au présent Règlement (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.

Traitement paysager des aires de stationnement

Afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
 - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
 - ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL),
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants en :
 - fractionnant les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances,
 - insérant des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings
 - Rythmant le stationnement par des îlots verts, mails plantés...

Le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devra être prévu en sus, planté de haies.

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUX.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 1AUX.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Zone A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, toutes les constructions sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies.

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol dans les espaces présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général sont autorisés à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, et qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti
- Les constructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraînés le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue
- les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières ;
- Pour la construction d'un nouveau bâtiment supportant des installations photovoltaïques, il devra obligatoirement être expliqué et justifié que l'activité de l'exploitation nécessite ce bâtiment.

- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition que la surface créée n'entraîne par une extension de plus de 40% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUI.
- Les annexes aux habitations sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies, délimitées sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Autres réseaux :

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies publiques avec un recul minimum de :

8 m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux,

15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

35 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

25 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les autres constructions

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait et avec une distance minimale de 5m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, celle-ci est ramenée à 3m à l'égout du toit pour les annexes aux habitations

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

À l'intérieur de cette zone, on doit considérer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, suivant trois catégories d'ouvrages :

- 1) les bâtiments agricoles
- 2) les aménagements, réhabilitations, reconstructions et adjonctions en traditionnel
- 3) les constructions d'habitation neuves

1) les bâtiments agricoles

Les bâtiments d'activités chercheront à s'adapter aux courbes du terrain naturel sans modification importante des pentes (Cf. § *Intégration paysagère des bâtiments agricoles* ci-après). Ils s'intégreront

dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

Les bâtiments de type tunnels ou serres nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

Toitures :

Les matériaux de toiture seront soit en matériaux traditionnels, soit en bardage métallique nervuré, bardage d'asphalte ou tout autre matériau d'aspect similaire.

La pente sera adaptée au matériau choisi.

Les toitures terrasses sont interdites.

L'utilisation de deux matériaux différents sur une même toiture est interdite. Les toitures mono-pentes sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m².

Dans le cas de toitures à deux pans, les règles de proportion seront au minimum de 2/3 – 1/3.

Façades :

Les façades peuvent être réalisées en matériaux traditionnels enduits ou pierres.

Les murs en parpaings doivent être crépis.

Les bardages en bois sont privilégiés.

Les bardages couleur de teinte mâte seront tolérés dans le cadre d'un projet architectural permettant une bonne intégration au paysage. Les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés.

Est interdit les constructions du type chalet bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des constructions voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Le blanc pur est interdit.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

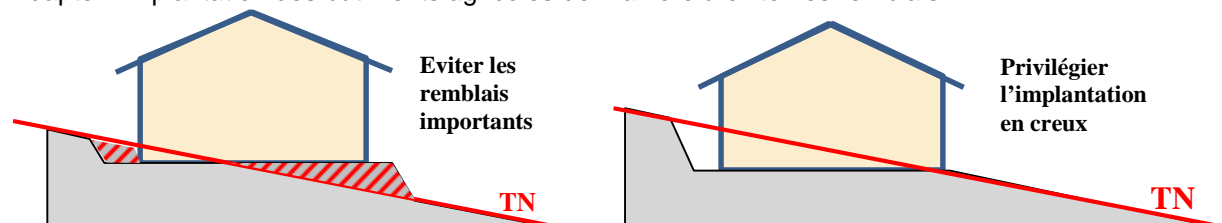
Intégration paysagère des bâtiments agricoles

Il est préconisé de planter des haies vives et des arbres aux abords des bâtiments agricoles et des unités de méthanisation afin de favoriser leur insertion paysagère. L'apport de végétation à proximité des bâtiments d'élevage garantira en outre une meilleure protection face aux intempéries.

Il ne s'agira pas forcément de masquer totalement le bâtiment mais bien d'assurer la transition entre ce dernier et le paysage rural.

Les essences végétales seront puisées dans la palette végétale locale (Cf. liste annexée au présent règlement).

Adapter l'implantation des bâtiments agricoles de manière à éviter les remblais.



2) les aménagements, réhabilitations, changements de destination, reconstructions et adjonctions en traditionnel

Toitures :

L'intégration de capteurs photovoltaïques nécessite d'analyser au préalable les points suivants :

Les constructions neuves et les réhabilitations respecteront la simplicité des formes de toitures traditionnelles. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origines.

Le matériau de couverture des bâtiments sera en priorité l'ardoise ou un matériau similaire dans la forme, la texture ou la couleur.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

Dans le cas d'agrandissement ou de restauration, la même pente que le bâtiment existant pourra être conservée. Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les surélévations de toitures peuvent être autorisées si la hauteur respecte les prescriptions de l'article 10.

Les toitures-terrasses ne peuvent être que partielles et sont autorisées que pour des raccordements de volumes principaux.

Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou crépis.

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Les maçonneries en aggro non crépis sont interdites.

Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.

Dans le cadre d'une rénovation et/ou d'un changement de destination, toute la modénature existante et en particulier les encadrements, les chaînages d'angle, les débords de toiture doivent être conservés et restaurés.

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être respecté.

Matériaux :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade préexistante : les enduits anciens seront réhabilités et réalisés au mortier à base de chaux naturelle ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Les murs réalisés en pans de bois seront protégés et réhabilités par la mise en œuvre d'enduits grattés.

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.

Si la qualité du support est avérée, les murs appareillés en pierres de pays pourront être remis en valeur.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Les enduits de ciment peints en blanc ou de couleurs criardes seront interdits. Sont également à éviter les enduits dits "rustiques" trop réguliers ou les enduits avec incrustations de moellons de pierres de décoration.

3) les constructions d'habitation neuves

Toitures :

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

En cas d'extension, la pente de la toiture du bâtiment existant pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre d'une construction contemporaine dont le parti architectural justifie ce type de toiture. Dans le cas contraire, elles ne peuvent être que partielles et utilisées pour des raccordements de volumes principaux.

L'ardoise ou la lauze ou des matériaux similaires seront privilégiés comme matériau de couverture des constructions à usage d'habitation. D'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme, texture et la couleur des matériaux traditionnels.

Façades :

Le positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, doit être respecté.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

Matériaux :

Les choix des matériaux s'inspireront des savoir-faire traditionnels.

Les constructions type « chalets bois » sont interdites mais les constructions en bois peuvent être autorisées dans la mesure où leur aspect fini correspond à celui d'une construction en maçonnerie traditionnelle.

Les projets utilisant un béton architectonique, des bacs autoportants, des agglos teintés, des appareillages de briques ou de parpaings pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

L'imitation de matériaux tels que les fausses pierres est interdite.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Extensions et constructions annexes :

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Dans ce cas, il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Orientation du bâti

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

Clôtures

Le long des voies et des espaces publics

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut, la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m. Le mur pourra être rehaussé d'un grillage. Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

Pour les clôtures séparatives,

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Les mailles des grillages devront permettre le passage des hérissons.

Sont interdits dans tous les cas :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire,

- les claustras, canisses...

Production et réduction d'énergies⁷

Les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conservés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés ; les arbres isolés ou les alignements le long des voiries et des ruisseaux doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Les végétaux aquatiques, roselières, prairies humides existantes (saules, aulnes, bourdaine, peupliers blancs...) devront être protégées et complétées.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites.

Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier...

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

⁷ Voir en annexe le point sur les recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques

Non réglementé

ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Zone N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

A l'exception des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions nouvelles et les changements de destination, ainsi que les extensions et les annexes quel que soit leur usage, sauf dans les cas exposés ci-après.

Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

Les carrières

Dans le secteur NC1, tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- d'une nouvelle construction d'habitation par unité foncière existante à la date d'approbation du présent PLUI.
- des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, d'activité de bureau et des activités liés aux loisirs et au tourisme.
- des annexes des constructions existantes.

Dans le secteur Na, tout est interdit à l'exception :

- des extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI.

Dans le secteur Nc, tout est interdit à l'exception :

- Des caravanes et de toutes autres installations liées à l'habitat permanent des gens du voyage.

Dans le secteur Ne, tout est interdit à l'exception :

- Des installations destinées aux projets d'énergie renouvelable liée à l'éolien.

Dans le secteur Nx, tout est interdit à l'exception :

- Des installations destinées à une aire de service touristique et économique.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les constructions nouvelles ou changement de destination liées à des activités forestières sous conditions qu'elles participent à l'entretien et à la valorisation de la forêt sans entraîner des aménagements incompatibles avec la qualité des milieux environnants ;

Les changements de destination à usage d'habitat, de commerces et de services, d'hôtellerie, d'activités artisanales et d'entrepôts ne sont autorisés que sous réserve que le projet :

- o ne crée pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole,
- o soit desservi en eau, voirie et électricité,

- ne porte pas atteinte à l'environnement,
- que le bâtiment soit reconnu « de caractère »,

-Les aires de stationnement dans la mesure où elles se révèlent nécessaires à une activité autorisée sur la zone et où le nombre de place de parking n'excèdent pas 20 unités.

-Les aires de jeux et de loisirs dans la mesure où elles participent à une valorisation et une découverte du territoire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement

-Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve sous réserve d'être liés à une occupation et utilisation des sols autorisées et sous réserve de ne pas excéder 200m².

-Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraînés le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue

Dans les secteurs NC1

-En l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles, la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 40% de la surface de plancher existante à condition que soit conservé « l'esprit architectural » des constructions. L'extension sera calculée à partir de la date d'approbation du présent PLUI.

-Les annexes aux habitations sont autorisées dans les conditions suivantes :

- une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement.
- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies, délimitées sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe.

2. Assainissement :**2.1. Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies publiques avec un recul minimum de :

5 m par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux,

15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

35 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

25 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les autres constructions

75 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies, pour toutes les constructions, sauf celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées pour des bâtiments techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique.

En secteurs NC1:

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, ou avec un retrait minimum de 5m. Le long des routes départementales, il est imposé un retrait minimal de 15m.

D'autres implantations pourront être imposées pour des questions de sécurité et de visibilité en particulier au droit des croisements de route.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Dans les secteurs NC1, l'emprise au sol maximale est fixée à 25%

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions applicables dans tous les secteurs

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs NC1:

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, la hauteur ne devra pas excéder de 15 mètres. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3m à l'égout du toit.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée. Des

dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à prendre en compte se calcule au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Dans tous les cas, la hauteur minimale des constructions principales ne devra pas être inférieure à 12m au faîtage.

Dans les secteurs NC:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans les secteurs Na, Ne et Nx :

La hauteur est non réglementée.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable permettant l'émission des gaz à effet de serre ou la pose de toitures aux ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L 111.6.2 du Code de l'urbanisme.

Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Extensions et constructions annexes :

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Dans ce cas, il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conservés sont soumis aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés ; les arbres isolés ou les alignements le long des voiries et des ruisseaux doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Les végétaux aquatiques, roselières, prairies humides existantes (saules, aulnes, bourdaine, peupliers blancs...) devront être protégées et complétées.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites.

Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier...

Dans les secteurs NC1:

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3)

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

Annexe 1 - Palette végétale

Pour rappel

Les essences utilisées seront choisies en fonction de leur utilisation, de leur implantation et de leur intégration dans le contexte environnemental et paysager de ce secteur du Ségala.

En conséquence, privilégier des essences représentatives des végétaux recensés localement pour :

- assurer l'intégration des futurs quartiers dans leur contexte environnemental et paysager,
- garantir la pérennité des plantations.

Les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.

Elles ne nécessiteront ainsi pas d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Toutefois, des végétaux ornementaux pourront être également plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques qui se sont acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. annexe 4),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les listes ci-après sont non exhaustives

Palette végétale pour les zones UA, UH, UB, UT, 1AU et les secteurs NC1 et NCd

➤ **Choix des essences pour les limites privatives**

- **Arbres de haute tige** : chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
- **Arbustes à faible développement** : Amélanchier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- **Arbustes moyen jet** : Alisier torminal, Cerisier à grappe (*Prunus padus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), poirier commun (*Pyrus communis*), Pommier (*Pyrus malus*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)...
- **Arbustes à grand développement** : bourdaine (*Rhamnus frangula*), houx commun (*Ilex aquifolium*), lilas (*Syringa vulgaris*), noisetier, (*Corylus avellana*), seringa des jardins (*Philadelphus coronarius*), sureau à grappe, (*Sambucus racemosa*), sureau noir (*Sambucus nigra*), viorne obier (*Viburnum opulus*)...

- **Choix des essences pour les noues paysagères :**

- Le fond de la noue sera planté avec des Salicaires (*Lythrum salicaria* ; *Lythrum virgatum*), Lysimaques (*Lysimachia clethroides* ; *Lysimachia nimmularia*), Iris des marais (*Iris pseudacorus*), Trolles d'Europe (*Veronica longifolia*)...

- **Choix des essences arborescentes pour l'alignement d'arbres le long des voies :**
Arbres de haute tige de type chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*), érable champêtre (*Acer campestre*), érable plane (*Acer platanoides*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)...

Palette végétale pour les espaces « tampon » des zones AU concernées par l'Amendement Dupont

- **Choix des essences pour créer l'effet vitrine et pour les limites privatives**
 - **Arbres de haute tige :** chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...

Palette végétale pour les zones UX et 1AUX

Choix des essences pour créer l'effet vitrine

- **Arbres de haute tige :** chênes pédonculés (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
 - **Arbustes à faible développement :** Amélanquier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- **Choix des essences pour les haies bocagères en limites séparatives**
 - **Arbres de haute tige :** chênes pédonculés (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
 - **Arbustes moyen jet :** Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Cerisier à grappe (*Prunus padus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), poirier commun (*Pyrus communis*), Pommier (*Pyrus malus*), Sorbier des oiseleurs (*Sobus aucuparia*)...
 - **Arbustes à grand développement :** bourdaine (*Rhamnus frangula*), houx commun (*Ilex aquifolium*), lilas ((*Syringa vulgaris*), noisetier, (*Corylus avellana*), seringas des jardins (*Philadelphus coronarius*), sureau à grappe, (*Sambucus racemosa*), sureau noir (*Sambucus nigra*), viorne obier (*Viburnum opulus*)...
 - **Arbustes à faible développement :** Amélanquier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
 - **Choix des essences pour les limites privatives longeant les voies de desserte :**
 - Choix d'essences arbustives à port libre de 0,60m à 0,80m de hauteur.
 - **Choix des essences pour les noues paysagères :**
 - Le fond de la noue sera planté avec des Salicaires (*Lythrum salicaria* ; *Lythrum virgatum*), Lysimaques (*Lysimachia clethroides* ; *Lysimachia nimmularia*), Iris des marais (*Iris pseudacorus*), Trolles d'Europe (*Veronica longifolia*)...
 - **Choix des essences arborescentes pour l'alignement d'arbres le long des voies :**
 - Arbres de haute tige de type chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*), érable champêtre (*Acer campestre*), érable plane (*Acer platanoides*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)...

Annexe 2 – Distances de plantation par rapport au voisinage et comment bien choisir un arbre

Distances de plantation par rapport au voisinage

Les règles de distance et de hauteur sont régies par les articles 670 à 673 du Code Civil (Cf. en Annexe 3 ci-après).

Comment bien choisir un arbre en pépinière

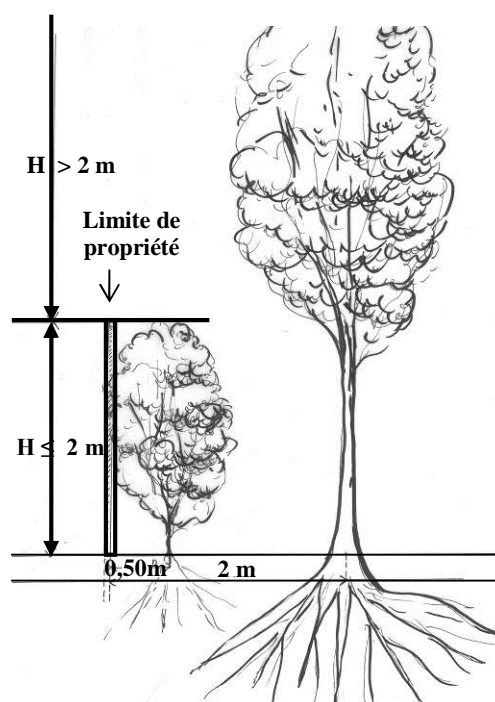
Paragraphe extrait de la fiche technique réalisée par le CAUE 45

Choix de la pépinière

Une pépinière de votre région géographique fournit des arbres déjà habitués au climat et à la terre locale.

Qualité et force de l'arbre

- Il ne doit pas présenter de graves anomalies de la tige ou des racines.
- Il ne doit être atteint d'aucune nécrose, lésion ou blessure non cicatrisée, ni sur la partie aérienne, ni sur les racines.
- Il ne doit pas être desséché même en partie.
- Il doit présenter un bourgeon terminal en bon état et présenter une pousse terminale dans l'axe du tronc, non concurrencée par une fourche ou d'autres pousses.
- Le système aérien doit être bien équilibré :
 - pour un feuillu : diamètre au collet > hauteur de tige / 60 à 80
 - pour un conifère : diamètre au collet > hauteur de tige / 30.
 (ex : un baliveau feuillu de 2,5 m doit avoir un collet de 3 à 4 cm de diamètre).
- Les racines doivent être sans cassure, bien pourvues d'un chevelu fonctionnel et proportionnel à la partie aérienne : diamètre du système racinaire = 3 fois la circonférence du collet.



Choix et conditionnement

- **Un arbre acheté à racine nue** (le moins cher) doit être planté entre le 15 novembre et le 15 mars.
- **Un arbre en motte** (vendu avec la motte de terre au minimum égale à 4 fois la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) peut être planté entre le 15 octobre et le 15 avril).
- **Un arbre en conteneur** peut être planté toute l'année.

Choix de la forme et de la force

- **Un arbre tige** a déjà subi une taille de formation qu'il faudra poursuivre jusqu'à la 4^{ème} ou 5^{ème} année de végétation (sélection de la flèche ou pousse terminale et élimination des branches basses sur le tronc). Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol (ex: 10/12,14/16, 20/25).

- **Un baliveau** n'a subi aucune taille. Il présente la forme naturelle de l'arbre selon son espèce.
Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la hauteur du sujet (ex : 100/150, 200/250).
- **Un jeune plant est un baliveau de 1 ou 2 an(s)** de végétation. Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la hauteur du sujet (ex : 46/60, 60/90).
- Plus l'arbre est choisi jeune, plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide. En 3 ans, un arbre tige de force 8/10 a rattrapé un 16/18.
- Plus un arbre est acheté gros (ex : 20/25) plus le nombre de transplantations en pépinière a été important pour éviter que son système racinaire ne soit trop développé.

Mieux vaut planter un arbre jeune plutôt qu'un sujet plus âgé mal conduit.

Annexe 3 - Distances de plantation

Les articles 670 à 673 du Code civil régissent les règles de plantation et de hauteur applicables aux arbres et plantation en limite de propriété.

Source

Article 670

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

Attention : si la coupe des racines provoque le dépérissement des arbres, arbustes, arbrisseaux de votre voisin, ce dernier est en droit légitime de vous poursuivre pour abus de droit (lui-même ayant subi un préjudice).

Annexe 4 - Plantes invasives

Liste (non exhaustive) des plantes invasives présentant un danger pour l'environnement (source : Botanique.org)

Domaine terrestre

Nom Français	Nom Latin
Mimosa ou Acacia dealbata	<i>Acacia dealbata</i> Willd. (<i>Fabaceae</i>)
Mimosa eucalyptus	<i>Acacia saligna</i> (Labili.) Wendl. f. (<i>Fabaceae</i>)
Érable négondo (Érable à feuilles de frêne ou Érable américain)	<i>Acer negundo</i> L. (<i>Sapindaceae</i> [<i>Aceraceae</i>])
Ailante glanduleux, Ailante ou Faux vernis du Japon ou Vernis de Chine	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle (<i>Simaroubaceae</i>)
Ambrosie à feuilles d'armoise ou Ambrosie élevée	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. (<i>Asteraceae</i>)
Aristolochie toujours verte, Aristolochie élevée	<i>Aristolochia sempervirens</i> L. (<i>Aristolochiaceae</i>)
Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte (<i>Asteraceae</i>)
Aster ou Capitule de <i>Symphyotrichum novi-belgii</i>	<i>Aster novi-belgii</i> L. (<i>Asteraceae</i>)
Aster écailléux	<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron. (<i>Asteraceae</i>)
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimiifolia</i> L. (<i>Asteraceae</i>)
Bident feuillé ou Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i> L. (<i>Asteraceae</i>)
Brome faux Uniola, Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i> Vahi (<i>Poaceae</i>)
Buddleia de David	<i>Buddleja davidii</i> Franchet (<i>Scrophulariaceae</i> [<i>Buddlejaceae</i>])
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus (<i>Aizoaceae</i>)
Griffe de sorcières	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br. (<i>Aizoaceae</i>)
Cenchrus	<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis (<i>Poaceae</i>)
Épazote, Anserine, Thé du Mexique, Herbe à vers	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L. (<i>Amaranthaceae</i> [<i>Chenopodiaceae</i>])
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes f.) Ascherson & Graebner (<i>Poaceae</i>)

Cotule pied-de-corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i> L. (Asteraceae)
Souchet robuste	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam. (Cyperaceae)
Genêt strié, Cytise strié	<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm. (Fabaceae)
Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. (Asteraceae)
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i> L. (Asteraceae)
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth (Lemnaceae)
Ludwigie à grandes fleurs, Jussie	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet (Onagraceae)
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven (Onagraceae)
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i> L. gr. (Onagraceae)
Oxalis pied de chèvre, Oxalis penché, Oxalis des Bermudes	<i>Oxalis pes-caprae</i> L. (Oxalidaceae)
Paspale dilaté, herbe de Dallis	<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret (Poaceae)
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L. (Poaceae)
Pittosporum de Chine ou Arbre des Hottentots	<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Ait. f. (Pittosporaceae)
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i> L. (Fabaceae)
Patience à crêtes, Rumex à crêtes	<i>Rumex cristatus</i> DC (Polygonaceae)
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i> DC (Asteraceae)
Sporobole fertile, Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br. (Poaceae)
Lampourde épineuse	<i>Xanthium strumarium</i> gr. (Asteraceae)

Annexe 5 - Recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques

L'intégration de capteurs photovoltaïques nécessite d'analyser au préalable les points suivants :

- le potentiel solaire du site : éviter les masques solaires particulièrement pénalisants pour le rendement des capteurs
- l'insertion architecturale et paysagère de l'équipement (relation au patrimoine existant, aspect global de la toiture - pans proportionnés - répartition et organisation des capteurs dans l'ensemble bâti, distance et choix des plantations...)
- les techniques d'intégration des panneaux dans le plan de la toiture (éviter les surépaisseurs sur toiture, adapter les éléments de zinguerie périphériques au produit posé, s'assurer d'une cohérence d'ensemble des matériaux de couverture utilisés...).

LEXIQUE

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

ANNEXE A UNE HABITATION : construction attenante ou non attenante à une habitation, et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardins, piscines.... Son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation à proximité immédiate de l'habitation.

BETON ARCHITECTONIQUE : le béton architectonique désigne un béton moulé où un relief décoratif est présent sur la face apparente.

CONSTRUCTION ANNEXE : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Communautaire dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPRISE AU SOL : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

OPÉRATION D'ENSEMBLE : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.