

COMMUNE DE JOANNAS (07)

ÉLABORATION DU PLU

Projet arrêté le : 29 janvier 2024

Projet approuvé le : 21 octobre 2024

Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5

*vu pour être annexé à la délibération
en date du 21 octobre 2024*



octobre 2024

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : Champ d'application territorial du plan
- article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : Division du territoire en zones
- article 4 : Adaptations mineures
- article 5 : Reconstruction après sinistre
- article 6 : Participation des constructeurs
- article 7 : Emplacements réservés
- article 8: Droit de préemption urbain
- article 9: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti
- article 10: Règles relatives aux risques
- article 11: Rappel des dispositions relatives au patrimoine archéologique
- article 12: Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux
- article 13: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme
- article 14: Définitions utilisées dans le règlement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UC, UG et UT

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables aux zones AUc

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones A, Ap, N et Ng

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **JOANNAS. (07)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R.151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
 - les prescriptions générales fixées en application des articles, L.111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme,
 - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
 - les articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
 - les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
 - les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...
- il est notamment rappelé que les prescriptions du Code Civil s'appliquent nonobstant les prescriptions du PLU. Celui-ci régit notamment les ouvertures pratiquées dans les murs et les vues ainsi créées (vues droites et vues latérales: articles 676 à 679), les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard des eaux pluviales (640, 641 et 681), les plantations en limite de propriété (670 à 673)...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles des sections 2 et 3 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peut être accordée afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet d'instaurer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

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

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel

l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (**à confirmer par délibération municipale**), conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 9: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique :

- Construction repérée à préserver: Les ouvertures anciennes ne doivent pas être modifiées. Des ouvertures nouvelles sont permises à condition de respecter l'architecture d'origine : elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et les proportions des ouvertures nouvelles devront être identiques à celles d'origine. Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle, la fermeture qui s'imposerait pour des questions impératives d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) par un fond enduit comme le reste de la façade.
En dehors des façades et murs donnant directement sur l'espace public, les travaux, l'extension des constructions et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Les extensions par surélévation qui aboutissent à une transformation radicale de la volumétrie de l'immeuble et remettent en cause son identité architecturale et patrimoniale, sont ainsi interdites. Mais, une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
- Croix à conserver. Dans le cas d'un projet d'aménagement, un déplacement à proximité pourra être permis.
- Murets à conserver: Leur réhabilitation devra respecter les règles de l'art traditionnel. Ponctuellement un escalier pourra être permis.

Eléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- zone humide :
 - Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides;
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.
 - Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autre que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):

- Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'espèces.
 - Dans les ripisylve, les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.
 - L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.
- amoncellements de pierres repérés: à préserver.

Rappel: il est rappelé que sur le territoire communal, la carte archéologique nationale répertorie quelques entités archéologiques datant de la période médiévale et de la préhistoire (voir rapport de présentation).

ARTICLE 10: REGLES RELATIVES AUX RISQUES

• **RISQUE D'INONDATION**

- **Prescriptions le long des cours d'eau permanents ou non et des talwegs (hors zones inondables indiqués plus haut):** repérés sur la carte IGN 1/25 000, le fonds cadastral et ne faisant pas l'objet d'un zonage spécifique sur le plan réglementaire du PLU:

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges):

- toute construction nouvelle est interdite (dont annexes et extensions).

La réalisation d'installation type station d'épuration à roseau ou bassin d'orage filtrant sont également possibles à condition de garantir une tenue pérenne des berges du talwegs.

• **RISQUE D'INCENDIE ET OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT**

La commune est concernée par :

- le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie de l'Ardèche, approuvé par Arrêté Préfectoral du 21 février 2017,

Sont rappelés :

- l'Arrêté Préfectoral n°2013-073-0002 du 14 mars 2015 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans le département de l'Ardèche,

• **LE RISQUE SISMIQUE**

La commune se situe en *zone de sismicité 2 (faible)*. Les constructions sur le territoire de la commune devront respecter les règles de construction définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

• **LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

La commune est concernée par des *zones d'aléa faible* de retrait et gonflement des argiles. Comme le risque de sismicité, la prise en compte de cet aléa passe par des règles constructives relevant de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrages.

ARTICLE 11 RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Rappel: Sur le territoire communal, la carte archéologique nationale répertorie quelques entités archéologiques datant de la période médiévale et préhistorique (voir diagnostic).

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie et notamment de ses titres II et III (archéologie préventive, fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites).

La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'État. Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte. Dans ce domaine, il est notamment rappelé que les textes suivants s'appliquent sur la commune:

- *l'article L522-5 précise que « Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».*
- *l'article R523-1 du code du patrimoine, précise aussi « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».*
- *l'article L.531-14 du code du patrimoine: « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».*
- *l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

ARTICLE 12: RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U. Rappelons notamment:

Permis de construire: Article R. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions

existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Permis d'aménager (R421-19):

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
 - ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux

résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Déclaration préalable (R.421-17-1 et R.421-17-1) sur des constructions existantes

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28;

(...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique;

(...)

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code (l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.).

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Déclaration préalable (R.421-23) pour des travaux, installations et aménagements :

Doivent être précédés d'une déclaration (à l'exemption des campings ou emplacements de campings listés au R.421-23-1 ou les coupes et abattages listées à l'article R.421-23-2):

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une

résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Ravalement de façade sans modification de l'aspect des constructions: Sont dispensés de formalités (Art. R.421-13 du code de l'urbanisme), les travaux de restauration de l'état d'origine des façades, **sans modification de leur aspect**, lorsque la construction existante est située en dehors d'un « secteur protégé » (à condition de ne pas modifier la teinte d'origine de la façade, de ne pas modifier des éléments d'architecture en façade et de ne pas poser de nouveaux matériaux, type bardage...).

Espaces boisés classés, éléments de patrimoine préservés au titre de L.151-19 et L.151-23:

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la

protection de la forêt.)

- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

ARTICLE 13: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS *telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 (avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.)*

1. Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:

- **«exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **« logement»** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
- **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **«hôtel»** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **«autres hébergements touristiques»** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le

domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.
- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **«équipements sportifs»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des

activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories.

Rappelons que le changement de destination, d'un bâtiment existant, est autorisé par la délivrance d'un permis de construire conformément à l'article R. 421-14 (voir plus haut), lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions. (Exceptions: travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques; si l'on dépasse la superficie nécessitant de recourir à un architecte...)

L'article R. 421-17, b du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.

Quant au changement de sous-destination, il n'est soumis à aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions ; dans tout autre cas, un permis de construire est nécessaire.

ARTICLE 14: Définitions utilisée dans le règlement:

Acrotère: élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la

périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, dans ce règlement, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement,.

Annexe: construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, ce terme concernera uniquement les annexes non attenantes à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine... Dans ce règlement, les annexes attenantes seront donc considérées comme des extensions de la construction principale.

Arêtier d'un toit: arête d'intersection de deux versants de toiture.

Bâtiment: construction couverte et close.

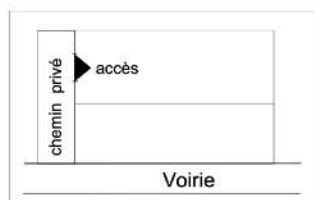
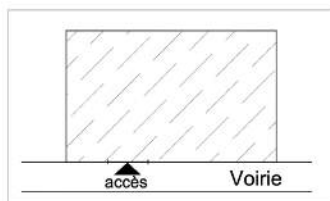
Construction: ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante: une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

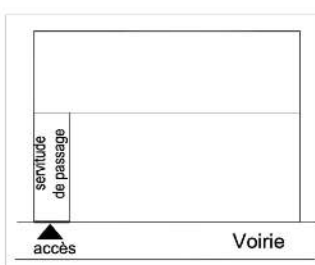
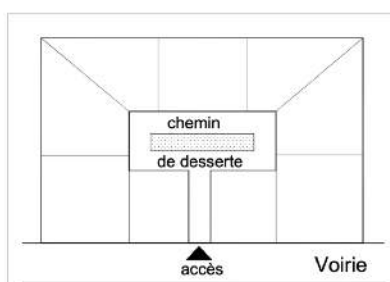
Caravanes-camping-cars: Les campings car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Croupe d'un toit: un versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité.



Desserte et accès sont deux notions complémentaires, mais distinctes. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet.

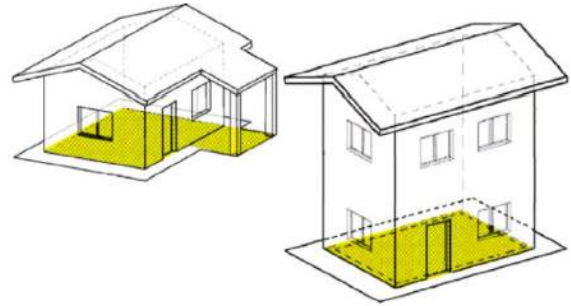


L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou

d'une servitude de passage (Texte GRIDAUH. Dessin guide des POS MELT 1998).

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Enrochements cyclopéens: ouvrage de soutènement servant à retenir la terre, constitué d'empilements de rochers de grosse taille, non taillés, sans liant. Dans le cadre de ce règlement, l'on considèrera que l'enrochement est cyclopéen lorsque le diamètre ou la plus grande dimension du rocher est supérieur à 80cm.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Extension: agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faîtage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

Habitations légères de loisirs: « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

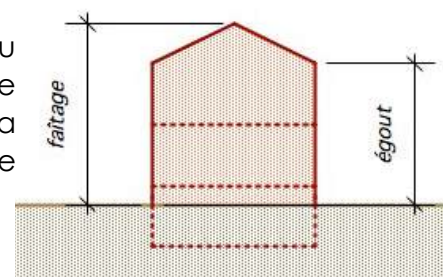
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur: La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence



correspond à l'égout (gouttière ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses). Le faîtage correspond à la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture).

Le point le plus bas correspond au terrain naturel (ou préexistant au projet, non remanié par celui-ci) ou à l'altitude de la voirie (selon les zones). Les installations techniques, cheminées, antennes du bâti,... sont exclues du calcul de la hauteur. De même, les installations ou constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics ou d'infrastructure sont exclues du calcul de la hauteur.

Héberges: Le terme « héberges » désigne l'emprise d'un bâtiment implanté en limite séparative vue en élévation, au niveau de la limite.

Limites séparatives: correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire: Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

« Loggia » ou « loge à l'italienne » ou « séchoir »: désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti.



Parapet: mur à hauteur d'appui en bordure d'un toit ou d'un pont qui sert à éviter les chutes de personnes .

Lotissement: Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). L'article R.442-1 liste divisions qui ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Voir plus haut les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R421-19) ou déclaration préalable (R.421-23).

Résidences mobiles de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du

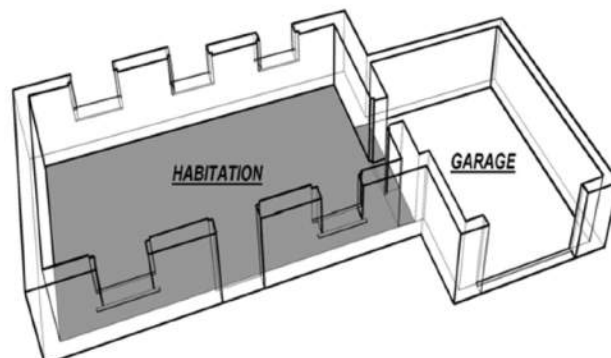
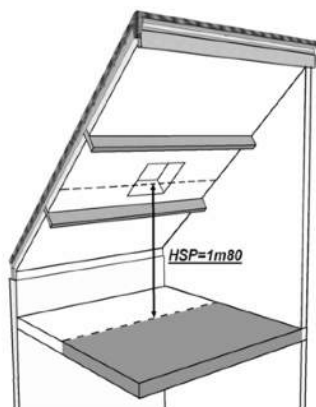
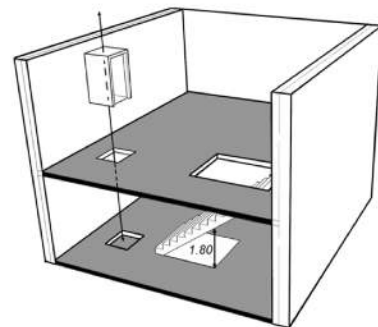
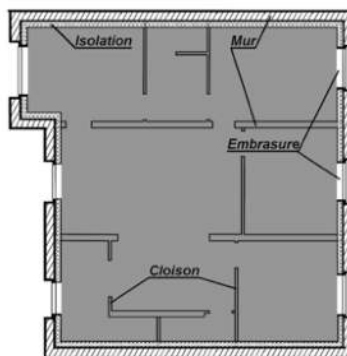
tourisme;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Surface totale: correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, **augmentée** des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules (garages).

Terrain naturel ou pré-existant: le terrain naturel ou pré-existant est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Unité foncière: la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Voies ou emprises publiques: la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 14: Espèces végétales recommandées / interdites

Essences indigènes recommandées	Nom vernaculaire	Milieus préférentiels	Strate
Fraxinus excelsior L., 1753	Frêne élevé, Frêne commun	Mésohygrophile	Arborée
Fraxinus angustifolia Vahl, 1804	Frêne à feuilles étroites	Mésohygrophile	Arborée
Populus alba L., 1753	Peuplier blanc	Mésohygrophile	Arborée
Salix alba L., 1753	Saule blanc, Saule commun	Mésohygrophile	Arborée
Acer opalus Mill., 1768	érable à feuilles d'obier, érable opale, érable d'Italie	Mésophile	Arborée
Acer pseudoplatanus L., 1753	érable sycomore, Grand érable	Mésophile	Arborée
Corylus avellana L., 1753	Noisetier, Avelinier	Mésophile	Arbustive
Lonicera etrusca Santi, 1795	Chèvrefeuille de Toscane	Mésophile	Arbustive
Lonicera implexa Aiton, 1789	Chèvrefeuille des Baléares	Mésophile	Arbustive
Pyrus communis subsp. pyraster (L.) Ehrh., 1780	Poirier sauvage, Aigrin	Mésophile	Arborée
Acer monspessulanum L., 1753	érable de Montpellier, Agas, Azerou	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Celtis australis L., 1753	Micocoulier de provence, Falabreguier	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Colutea arborescens L., 1753	Baguenaudier, Arbre à vessies	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Cotinus coggygria Scop., 1771	Arbre à perruque, Sumac Fustet	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Ficus carica L., 1753	Figuier commun, Figuier de Carie, Caprifiguier, Figuier	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Genista scorpius (L.) DC., 1805	épine-fleurie, Genêt scorpion, Genêt épineux	Méso-xérophile à xérophile	Sous-arbustive
Juniperus oxycedrus L., 1753	Genévrier oxycèdre, Cèdre piquant	Méso-xérophile à xérophile	Sous-arbustive
Juniperus communis L., 1753	Genévrier commun, Peteron	Méso-xérophile à xérophile	Sous-arbustive
Olea europaea L., 1753	Olivier d'Europe	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Quercus coccifera L., 1753	Chêne Kermès	Méso-xérophile à xérophile	Sous-arbustive
Quercus ilex L., 1753	Chêne vert	Méso-xérophile à xérophile	Arborée
Quercus pubescens Willd., 1805	Chêne pubescent	Méso-xérophile à xérophile	Arborée
Rhamnus alaternus L., 1753	Nerprun Alaterne, Alaterne	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive
Rhamnus saxatilis Jacq., 1762	Nerprun des rochers	Méso-xérophile à xérophile	Arbustive

Espèces envahissantes interdites
<i>Acer negundo</i> L.
<i>Achillea crithmifolia</i>
<i>Ailanthus altissima</i>
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.
<i>Artemisia annua</i> L.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.
<i>Bidens frondosa</i> L.
<i>Buddleja davidii</i> Franch.
<i>Bunias orientalis</i> L.
<i>Campylopus introflexus</i>
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.
<i>Elodea nuttallii</i>
<i>Erigeron annuus</i>
<i>Erigeron canadensis</i>
<i>Erigeron sumatrensis</i>
<i>Galega officinalis</i> L.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.
<i>Heracleum mantegazzianum</i>
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle
<i>Impatiens parviflora</i> DC.
<i>Lemna minuta</i>
<i>Lindernia dubia</i>
<i>Ludwigia grandiflora</i>
<i>Ludwigia peploides</i>
<i>Myriophyllum aquaticum</i>
<i>Panicum capillare</i> L.
<i>Parthenocissus inserta</i>
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
<i>Reynoutria x-bohemica</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
<i>Senecio inaequidens</i>
<i>Solidago canadensis</i> L.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton
<i>Vallisneria spiralis</i> L.
<i>Xanthium orientale</i> L.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement des zones UA et UC

Il s'agit de zones urbaines correspondant au bâti ancien du coeur de bourg, du Travers et de Chabrolin (UA), ainsi qu'aux secteurs d'urbanisation moins denses de Jeu de Maillet, Mas de Cavardier, Bariviel, Suchet, Mas de Clément...(UC). *UA' correspond au château et son socle, les dispositions sont limitées car le château est classé MH, mais aussi pour permettre le projet engagé par la commune d'épicerie multi-service/restaurant/café, élaboré en concertation avec l'UDAP07.*

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, le commerce de détail, ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage... Ces règles peuvent être complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables en termes de compatibilité (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts,
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur serait supérieur à 8m sont interdites,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- **Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:**
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
 - Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'un panneau d'une superficie maxi de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité, de ne former qu'un panneau et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement.

1.1.3. Périmètres comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 10 Règles relatives aux Risques, page 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: non réglementé

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

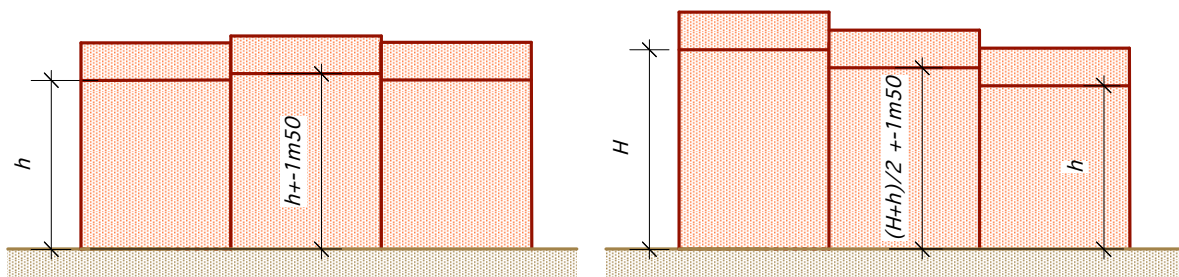
2.1.1.Emprise au sol

- Il n'est pas fixé de limites

2.1.2.Hauteur des constructions

Pour la zone UA la hauteur des constructions situées dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement est comptée à partir du niveau de la voirie; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 8m de hauteur
- En UA la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout,
- En UC : la hauteur des constructions ne peut excéder : 8 m à l'égout
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
 - En UA, sur la rue, dans la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur et un gabarit similaires à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité architecturale, l'état de la construction existante voisine, ainsi que l'impact du nouveau bâtiment sur la rue pourra être pris en compte pour l'application de cette règle alternative. Elle sera notamment mise en oeuvre dans les cas où la construction dénaturerait la cohérence d'ensemble, la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie ou un gabarit en rupture avec celle-ci. Ainsi, il sera notamment demandé, dans le cas où la nouvelle construction est située sur une parcelle comprise entre 2 bâtiments (hors annexes) en bon état ou de valeur architecturale ou urbaine, que sa hauteur à l'égout sur la rue soit:
 - **égale** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une hauteur similaire**.



- **intermédiaire** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une**

hauteur différente.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UA: implantation à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...). **En UA', cette règle ne s'applique pas.**
Règle alternative: implantation en retrait permis:
 - si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
 - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
- UC: implantation à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera d'au moins 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Dans toute les zones: Les piscines devront être implantées à plus de 2m des voies et emprises publiques.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - en cas d'extension sous réserve que celle-ci soient réalisée dans le prolongement de la construction existante et qu'elle ne réduise pas le recul existant.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- UA: la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales. **En UA', cette règle ne s'applique pas.**
- UC: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Pour toutes les zones:
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscines) devront être implantées à au moins 3m de la limite. Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en UA', ni aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans leur environnement. En UA, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en accord avec leur environnement et compatible avec les constructions avoisinantes. Une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes (avant 1914) ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un

ravalement ou d'une extension. Dans le cas d'une extension de facture contemporaine voir règle générale, ci-dessus.

La modénature (corniches, bandeaux plats ou moulurés courant le long des planchers, chaînage d'angle, encadrements de fenêtres ou de portes, corbeaux, clefs de voûtes...) des façades anciennes devra être préservée, voire éventuellement reconstituée là où elle a été détruite.

La création ou la modification d'ouvertures en façade devra s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées. Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle, la fermeture qui s'imposerait pour des questions impératives d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) par un fond enduit comme le reste de la façade.

- **Terrassements:**

- UC: les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- Les enrochements cyclopéens sont interdits sur les parcelles privées.

- **Façade:**

- Façades en UA: les ouvrages dits « de commande », murs appareillés,... devront être laissés apparents et ne pourront être enduits. Les maçonneries de pierres « tout venant » devront, de préférence, être enduites, comme les constructions du XVIIIe ou XIXe siècle, en soulignant éventuellement la corniche, les chaînages d'angle... Il sera toutefois permis un enduit à jointoiement, également dénommé à «tête vue» ou «beurré», qui laissera apparent les têtes de pierre, mais aussi si possible, le chaînage d'angle, les encadrements des ouvertures et les corniches... (voir photos plus bas).



Privilégier un enduit traditionnel laissant apparaître les éléments de modénature saillants en pierre, qui surtout sur les façades destinées à être enduites, il pourra être permis un enduit à «tête vue» ou «beurré»,

- Dans le cadre de surélévations du bâti principal en UA, l'on privilégiera les terrasses couvertes avec ouverture de « loge à l'italienne » ou « séchoir » ou « loggia » en façade sous réserve de préserver la corniche existante et d'une bonne intégration à la façade.
- Percements en UA: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias (voir définition dans les dispositions générales) sont permises ainsi que des percements plus divers (fenestron, oeil de boeuf,...).
- Occulations: En UA les volets roulants sont interdits, ainsi que les volets en PVC ou aluminium. En UC, les coffres de volet roulant devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
- les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits en UA.
- Les imitations de matériaux (faux moellons en pierre, fausses briques, faux pan de bois...) sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures.
- Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait

interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.

- Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant du plus clair au plus foncé.
- **Les toitures**:
 - La pente des toitures n'excédera pas 30%.
 - Habitat: les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins ou pour les annexes détachées.
 - Faîtage et égout de bas de pente du bâtiment principal en UA: ils seront parallèle aux voies. En angle de rues, les toitures seront réalisées à croupes et arêtières.
En UA, les bas de pente devront être:
 - à génoises (1 à 4 rangs),
 - à corniche,
 - ou à passées bois (chevronnage et voligeage apparents).
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront proscries.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires**: ils seront implantés dans la pente du toit, sur les toitures terrasses sans dépassement de la hauteur de l'acrotère, en façade ou posés au sol.
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en superposition de la toiture (à pente) est permise, à condition d'être parallèle au plan de la toiture et le plus proche possible de celle-ci. *Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé qu'ils couvrent toute la toiture ou au moins de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale installés près du pignon, de l'égout ou du faitage (voir schéma).*

Interdit:

Permis:



- **Traitements des annexes et éléments techniques**:
Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.
 - En UA, les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.
 - En UA, les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie. Sur les toitures à pente, ils devront être dans les combles. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
 - En UC, les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol et non visibles depuis la rue.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures**:
 - En UA: les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti; la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas faire moins de 1m en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites séparatives). Les clôtures existantes en pierres sont à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...).

- En UC la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m à l'alignement des voies publiques ou privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel (mur + grillage). Les clôtures ajourées en limite de l'espace public ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les occultations pare-vue types toiles, brandes ou lamelles PVC y sont donc interdites.
- En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel (mur + grillage).
- Les clôtures existantes en pierres sont, dans la mesure du possible, à préserver.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

Le calcul des plantations sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - UA: non règlementé
 - UC: 30% des espaces libres de constructions (hors voie de desserte d'opération d'ensemble) devront être non imperméabilisés, plantés de végétation en pleine terre.
 - Le sol des aires de stationnement public (hors desserte) devront être réalisés en matériaux perméables.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - En UC, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les espèces envahissantes, ainsi que les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA: non règlementé
 - UC: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et

commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Pour les constructions destinées à la restauration: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et l'hébergement hôtelier: 2 places pour 3 chambres.
- Constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées. Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, la desserte pourra ne pas être carrossable.
 - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un

dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique les installations devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

Règlement des zones UG

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée:

- UG est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services public de la municipalité: école, stade, parkings, local technique...

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce de gros
 - à l'artisanat, l'industrie, aux entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur serait supérieur à 8 m
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent et que leur surface de plancher n'excède pas 60m² par unité foncière.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liés à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement collectif ou des bâtiments principaux.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'un panneau d'une superficie maxi de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité, de ne former qu'un panneau et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement.

1.1.3. Périmètres comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 10 Règles relatives aux Risques, page 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: non règlementé

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 8 m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- non règlementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation à l'alignement ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- **Terrassements:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits sur les parcelles privées.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - La pente des toitures n'excédera pas 30%.
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront proscrites.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires:** ils seront implantés dans la pente du toit, sur les toitures terrasses sans dépassement de la hauteur de l'acrotère, en façade ou posés au sol.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en superposition de la toiture (à pente) est permise, à condition d'être parallèle au plan de la toiture et le plus proche possible de celle-ci. *Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé qu'ils couvrent toute la toiture ou au moins de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale installés près du pignon, de l'égout ou du faîtage (voir schéma).*

Interdit:

Permis:



- Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol et non visibles depuis la rue.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

Le calcul des plantations sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement public (hors desserte) devront être réalisés en matériaux perméables.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement aires de stationnement public doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les espèces envahissantes, ainsi que les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

- Stationnement vélo: nombre de place de vélo équivalent à 15 % du nombre d'usagers pouvant être accueillis en même temps.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique les installations devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

Règlement des zones UL

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée:

- *Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation de terrain de camping et de parcs résidentiels de loisirs, qui couvre les campings existants quartiers la Marette et la Prade.*

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'artisanat, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au cinéma.
 - à l'industrie, aux bureaux, à l'entrepôt, et aux centres de congrès et d'exposition.
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne sont pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieur à 8m.
- Aménagements:
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités du parc résidentiel de loisirs, dans la limite de 60 m² de SP en extension ou en construction nouvelle.
- L'installation d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisirs (HLL, RML, roulottes,...) et le stationnement de caravanes à condition d'en limiter l'impact visuel et d'assurer leur intégration paysagère dans le site;
- Les bâtiments collectifs, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et parc résidentiel de loisirs (dont constructions liées destinées au commerce de détail, à la restauration, à l'accueil du public et aux équipements sportifs et de loisirs...) dans la limite de 150m² de SP en extension ou en construction nouvelle.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement collectif ou des bâtiments principaux.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'un panneau d'une superficie maxi de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité, de ne former qu'un panneau et de prendre

des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement.

1.1.3. Périmètres comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 10 Règles relatives aux Risques, page 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: non règlementé

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 8 m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 8 m à l'égout
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- non règlementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation à l'alignement ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Terrassements:
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits sur les parcelles privées.
- Façade:
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- Les toitures:
 - La pente des toitures n'excédera pas 30%.
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront proscrites.

- Panneaux photovoltaïques ou solaires: ils seront implantés dans la pente du toit, sur les toitures terrasses sans dépassement de la hauteur de l'acrotère, en façade ou posés au sol.
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en superposition de la toiture (à pente) est permise, à condition d'être parallèle au plan de la toiture et le plus proche possible de celle-ci. *Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé qu'ils couvrent toute la toiture ou au moins de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale installés près du pignon, de l'égout ou du faîtage (voir schéma).*

*Interdit:**Permis:*

- Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol et non visibles depuis la rue.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

Le calcul des plantations sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement public (hors desserte) devront être réalisés en matériaux perméables.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement aires de stationnement public doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les espèces envahissantes, ainsi que les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de

places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès :
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Desserte :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique les installations devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

Règlement de la zone AUc

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux nécessaires, notamment le raccordement de la zone aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement avec une évacuation vers la station d'épuration existante, programmée par le SEBA.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...

Ces règles peuvent être complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables en termes de compatibilité (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts,
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur serait supérieur à 8m,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1. **à condition que le quartier soit relié aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement**

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8 m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'un panneau d'une superficie maxi de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité, de ne former qu'un panneau et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement.

1.1.2.3. En l'absence de la réalisation du raccordement de la zone aux réseaux d'égout communal et d'adduction d'eau potable, seules sont autorisés:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 10 Règles relatives aux Risques, page 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: non règlementé

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.*
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 8 m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder: 8m à l'égout.
- *Règles alternatives:*
 - *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en retrait d'au moins 1m.
- Dans toute la zone: Les piscines devront être implantées à plus de 2m de l'alignement.
- *Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).*
 - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
 - *pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait
- En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Dans toute la zone: Les piscines devront être implantées à plus de 1m des limites séparatives.

- Règle alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux installations ou constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

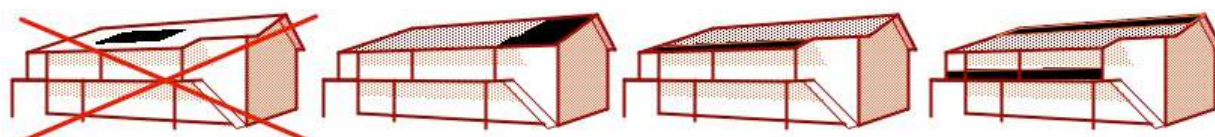
2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles seront situées. L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional (rurban collinéen) et se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte.
- **Terrassements:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits sur les parcelles privées.
- **Façade:**
 - Occulations: les coffres de volet roulant devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
 - Les imitations de matériaux (faux moellons en pierre, fausses briques, faux pan de bois...) sont interdites
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont prosrites pour les constructions principales. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel.
- **Les toitures:**
 - La pente des toitures n'excédera pas 30%.
 - Habitat: les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins ou pour les annexes détachées. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront prosrites.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires:** ils seront implantés dans la pente du toit, sur les toitures terrasses sans dépassement de la hauteur de l'acrotère, en façade ou posés au sol.
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en superposition de la toiture (à pente) est permise, à condition d'être parallèle au plan de la toiture et le plus proche possible de celle-ci. Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé qu'ils couvrent toute la toiture ou au moins de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale installés près du pignon, de l'égout ou du faîtage (voir schéma).

Interdit:

Permis:



- Traitements des annexes et éléments techniques:

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol et non visibles depuis la rue.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- Clôtures:

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m à l'alignement des voies publiques ou privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel (mur + grillage). Les clôtures ajourées en limite de l'espace public ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les occultations pare-vue types toiles, brandes ou lamelles PVC y sont donc interdites.
- En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel (mur + grillage).

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

Le calcul des plantations sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement public (hors desserte) devront être réalisés en matériaux perméables.
 - 30% des espaces libres de constructions (hors voie de desserte d'opération d'ensemble) devront être non imperméabilisés, plantés de végétation en pleine terre.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement public doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les espèces envahissantes, ainsi que les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par

logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.

- Pour les constructions destinées au commerce, aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) et aux bureaux: 2 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la restauration, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.
 - La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique les installations devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Règlement des zones A et N

Il s'agit de zones agricoles, naturelles et/ou forestières à protéger en raison soit :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques.

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces dernières 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.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir, sous conditions.

Ces zones comprennent également les sous-secteurs suivants:

- NL: correspondant aux deux campings existant sur la commune
- Ng: correspondant à la STEP communale existante, à des secteurs de stationnement non imperméabilisés autour du château et aux projets de jardins partagés de la municipalité.
- Ap: correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1.1.2.**, notamment:
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur serait supérieur à 8 m sont interdits.
 - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes 1.1.2....
 - En zone N sont interdit les installations classées pour l'environnement (ICPE).

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.

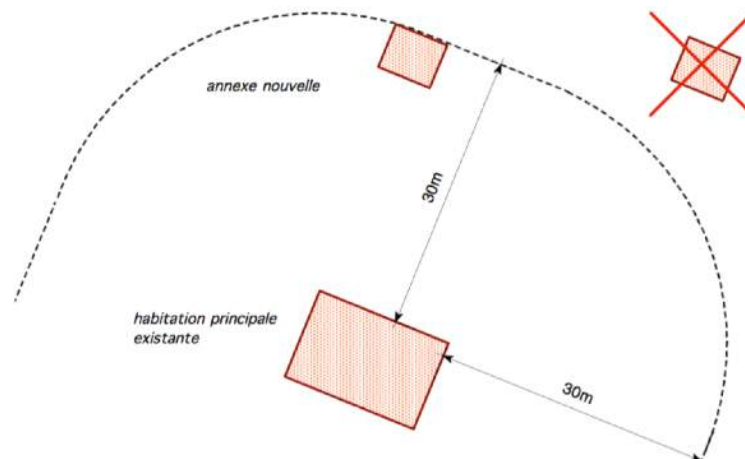
1.1.2.2. Dans les secteurs Ng ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées aux §1.1.2.1.
- les aménagements et installations de sports, de plein air ou de loisirs,
- Les aires de stationnement public paysagées, sans imperméabilisation des sols,

1.1.2.3. Dans les zones A et N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'un panneau d'une superficie maxi de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité, de ne former qu'un panneau et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 45 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, y compris les panneaux solaires, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 35 m².



- la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome. Leur restauration est ainsi interdite dans les massifs forestiers.
- Les travaux, aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)

I.1.2.4. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié (distances d'éloignement des tiers, création d'une nouvelle exploitation,... par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-I du code rural et de la pêche maritime ;
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la

sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. *Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

1.1.2.5. Dans la zone N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 500m² de surface de plancher et d'emprise au sol, hors création d'habitation ou d'installations classées pour l'environnement (ICPE), qui sont interdites.
- L'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. *Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

1.1.2.6. Dans les zones Ap sont seulement admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article 1.1.2.4.
- Les serres - tunnels pour la production, abri pour animaux ou le stockage dans la limite de 500m².

1.1.3. Périmètres comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 10 Règles relatives aux Risques, page 8.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: non règlementé

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.4.
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.

2.1.2.2. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 8m de hauteur au faîtage.

2.1.2.3. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière la hauteur ne pourra dépasser 10m à l'égout. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure (hors mâts d'éolien).

2.1.2.4. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout,. Celles à usage d'annexes aux habitations ou d'abri de jardin ne pourra excéder 3m à l'égout. Les serres-tunnels en Ap ne pourront dépasser 3m de hauteur.

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 12,5m par rapport à l'axe des routes départementales
 - Autres voies: 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 3m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Les piscines devront être implantées à plus de 2m des voies et emprises publiques.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - en cas d'extension sous réserve que celle-ci soient réalisée dans le prolongement de la construction existante et qu'elle ne réduise pas le recul existant.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux hébergements d'une construction voisine en bon état.
- Les piscines devront être implantées à plus de 1m de la limite séparative.
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.
 - aux annexes de moins de 3 mètres de hauteur qui pourront s'implanter sur la limite.

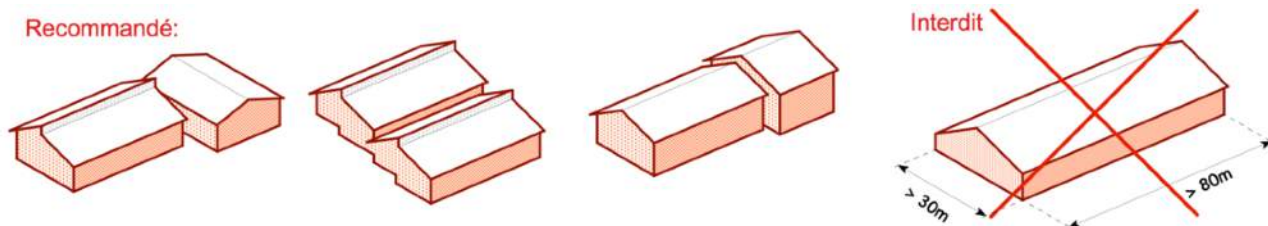
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans leur environnement.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes (avant 1914) ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
La modénature (corniches, bandeaux plats ou moulurés courant le long des planchers, chaînage d'angle, encadrements de fenêtres ou de portes, corbeaux, clefs de voûtes...) des façades anciennes devra être préservée, voire éventuellement reconstituée là où elle a été détruite.
La création ou la modification d'ouvertures en façade devra s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées. Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle, la fermeture qui s'imposerait pour des questions impératives d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) par un fond enduit comme le reste de la façade.
- **Volumétrie:**
 - Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de

proportions différentes).



- Terrassements - Implantation par rapport au terrain:

- Pour les habitations: Les choix d'implantations des constructions d'habitations et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- Les enrochements cyclopéens sont interdits sur les parcelles privées.
- Les murets en pierres existants devront être préservés dans la mesure du possible.

- Façade:

- Percements (constructions d'habitation): toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias (voir définition dans les dispositions générales) sont permises ainsi que des percements plus divers (fenestron, oeil de boeuf,...).
- Occlusions (constructions d'habitation): les coffres de volet roulant devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.
- Les imitations de matériaux (faux moellons en pierre, fausses briques, faux pan de bois...) sont interdites
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- Les références à l'architecture de chalet sont prosrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
- Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant du plus clair au plus foncé.

- Les toitures:

- La pente des toitures n'excédera pas 30% (sauf pour les toits courbes de bâtiments agricoles).
- Habitat: les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins ou pour les annexes détachées.
- Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
- La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront prosrites.

- Panneaux photovoltaïques ou solaires: ils seront implantés dans la pente du toit, sur les toitures terrasses sans dépassement de la hauteur de l'acrotère, en façade ou posés au sol.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en superposition de la toiture (à pente) est permise, à condition d'être parallèle au plan de la toiture et le plus proche possible de celle-ci. *Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé qu'ils couvrent toute la toiture ou au moins de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale installés près du pignon, de l'égout ou du*

faîtage (voir schéma plus bas).

Interdit:

Permis:



- Traitements des annexes et éléments techniques:

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les climatiseurs, VMC ou pompes à chaleur devront dans la mesure du possible être implantés au sol et non visibles depuis la rue.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- Clôtures:

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales ou ajourées jusqu'au sol pour permettre le passage de la petite faune.
- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m à l'alignement des voies publiques ou privées, ou en limite séparative, et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel (mur + grillage). Les clôtures ajourées en limite de l'espace public ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les occultations pare-vue types toiles, brandes ou lamelles PVC y sont donc interdites.
- Dans le cas d'un mur maçonné, un passage d'une hauteur et largeur de 8cm devra être ménagé pour la petite faune tous les 10m linéaires.
- Les clôtures existantes en pierres sont, dans la mesure du possible, à préserver.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

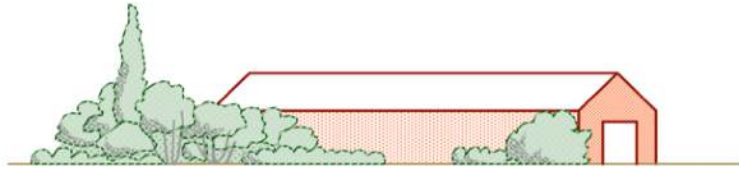
Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

Le calcul des plantations sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 5 places (hors desserte) devront être réalisés en matériaux perméables.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les espèces envahissantes, ainsi que les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
 - Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles

de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par des arbres de haute tige: 1 arbre par tranche de 10 m de linéaire de façade, sauf contrainte technique dûment justifiée.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - non règlementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - *La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.*
- desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non règlementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une

alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

- **Assainissement des eaux usées :**

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique les installations devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

- conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.
- obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Non règlementé