

PIECE N°3: Règlement écrit



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Procédure :

PLU Approuvé le : 30.11.2012

Modification n°1 approuvée le :
02.12.2016

Cachet de la mairie :



Signature :

Le Maire,

Hervé CAILLOUEL



**Euclid
Eurotop**

PRÉFECTURE DE L'EURE

12 JAN. 2017

ARRIVÉE DRCL

SOMMAIRE

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES
DU PLU**

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUH1 ET AUH2

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET
AU SECTEUR AP**

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

TITRE VI – LEXIQUE

TITRE VII – ANNEXES

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU**

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VALLETOT.

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

- 1- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- 2- L'article L.123.6 du code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
- 3- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code Minier, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant la pièce n°4-0 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III aux zones à urbaniser, celles du titre IV aux zones agricoles et celles du titre V aux zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les éléments ponctuels du paysage (Epp) à préserver ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

- | | | |
|-------------|---|---|
| Trame bleue | { | ✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ; |
| Trame verte | { | ✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies bocagères ;
✓ une succession de cercles vides lorsqu'il s'agit de haies domestiques d'essences locales ;
✓ un trait épais de couleur verte lorsqu'il s'agit d'un talus ;
✓ des figurés d'arbres lorsqu'il s'agit d'arbres |

Les secteurs et sites paysagers (Ssp) à protéger ou à mettre en valeur sont

repérés au plan de zonage par :

- { ✓ une trame en « nid d'abeilles » lorsqu'il s'agit de cours fruitières ;
- { ✓ une trame multipliant des petites fleurs lorsqu'il s'agit d'espaces boisés

Les éléments ponctuels du patrimoine bâti et paysager (Epb) à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ des étoiles de grande taille lorsqu'il s'agit de maisons traditionnelles, d'anciens bâtiments agricoles ou dépendances
- ✓ des étoiles de petite taille lorsqu'il s'agit du petit patrimoine bâti (piliers, porches...)

Les sentiers piétonniers à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par une succession de petits ronds jaunes.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement, applications rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.123-1 du code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par un quadrillage rose fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste figurant en légende du document graphique mentionnant la superficie, la destination et le bénéficiaire.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 RAPPELS DE PROCEDURES

- 1- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés (non classés) et interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier.
- 2- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments ponctuels paysagers (Epp) ainsi que les secteurs et sites paysagers (Ssp) identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.
- 3- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme.
- 4- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R.421-17 alinéa d du code de l'urbanisme.
- 5- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité de l'église doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa c du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°5.1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 (disponible en annexe 5-2 du dossier de PLU). Depuis la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992, le classement des autoroutes et des routes classées à grande circulation est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2011.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS LIES A LA PRESENCE D'UNE CAVITE SOUTERRAINE

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

ARTICLE 9 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS LIES A LA PRESENCE DE LIGNES DE RUISSELLEMENT

Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

ARTICLE 10 DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES PERIMETRES DE PROTECTION AGRICOLE

Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.

Nonobstant les dispositions précédentes, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural, applicable, d'une part aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, d'autre part aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, doit être respecté quel que soit le zonage mis en place.

ARTICLE 11 POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Sur le territoire de VALLETOT :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront applicables à chacun des terrains d'assiette de la construction issus de la division.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend les secteurs urbanisés des deux pôles d'attractivité identifiés sur le territoire communal : Le Village et le pôle L'Image - Les Cauvins. A vocation principale d'habitat, ils comprennent également quelques activités artisanales et commerciales ainsi que certains équipements publics de la commune.

La municipalité souhaite y poursuivre une densification modérée et respectueuse de la morphologie urbaine existante en édictant des dispositions nécessaires à la bonne intégration des futures constructions au cadre bâti et paysager.

Le règlement vise également à favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;

De plus, toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 **Dans toute la zone, sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :
- 2.1.1 Les activités commerciales*, artisanales* ainsi que celles à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.
 - 2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.3 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.5 La démolition-reconstruction d'un élément du patrimoine bâti (Epb), pouvant s'accompagner d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'une activité prévue par le présent règlement, sous réserve que des matériaux identiques à la construction d'origine soient employés et que leur mise en œuvre soit réalisée de manière traditionnelle, afin de se rapprocher le plus possible de son aspect extérieur d'origine.
- 2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.
- 2.3 **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements)** identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux sera interdite.
- 2.4 **Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :
- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
 - dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).
- 2.5 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 40% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.6 Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...)

3.2 En ce qui concerne la voirie :

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.
- 3.2.3 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues, en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation, de manière à :
- assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones U et AUh environnantes ;
 - garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.
- Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité.
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain* d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour la mise en oeuvre d'un assainissement individuel offrant toute garantie sur le plan de la salubrité publique, sans pouvoir être inférieure à **1100 m²**.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Toutefois, dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

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

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs* des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de manière à respecter la distance qui serait exigible entre chacune de ces constructions si une limite de propriété passait entre elles.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux* et 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.
- 10.1.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.
- 10.1.3 Les mouvements de terre préalables à l'implantation de la construction conduisant à une surélévation du terrain ainsi que les créations de buttes artificielles sont interdits.

10.2 Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes,

la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 11.1.2 En cas de réhabilitation, d'amélioration ou de changement de destination de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits. Toutefois, les constructions en bois sont autorisées.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Tout type de bardage métallique, en façade comme en pignon, est interdit sauf pour les bâtiments à usage d'activités.
- 11.2.3 De manière générale, la tuile canal, la tôle, le bardeau bitumeux ou d'asphalte, le bac acier et le zinc sont interdits. Le zinc et le bac acier peuvent être autorisés sur les toitures des bâtiments annexes, sur les toitures terrasses et sur les bâtiments à usage d'activités sous réserve d'être de teinte sombre et de faible éclat.
- 11.2.4 Sur les constructions à destination d'habitation, dans le cas de toitures ou d'essentages en ardoises, la pose en losanges est interdite. Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant.

11.3 Caractéristiques des toitures

- 11.3.1 D'une manière générale, les toitures qui comptent au moins 2 versants devront présenter une inclinaison d'au moins 40°. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation.
- 11.3.2 Les toitures courbes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.3.3 Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale.
- 11.3.4 Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,25 mètre, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

11.4 Couleurs

- 11.4.1 Les matériaux brillants, le noir et le blanc pur sont interdits.
- 11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (ton « terre », sable, grège, bois ou pierre naturelle).

rappelant la craie, les moellons calcaires, le torchis, la bauge, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite.

11.5 Motifs et ouvertures

- 11.5.1 Sur les constructions nouvelles, sont interdites les lucarnes retroussées (vrai chien assis), les lucarnes pignon et les lucarnes fronton.
- 11.5.2 Dans le cadre de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes, les lucarnes choisies pour de nouveaux percements en toiture devront être à l'identique ou en harmonie avec l'existant.
- 11.5.3 Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit.

11.6 Cas particulier des annexes

- 11.6.1 Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale et dans la limite des matériaux autorisés par le présent règlement (Cf. paragraphe 11.2.3).
- 11.6.2 Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11.7 Energies renouvelables et économies d'énergie

- 11.7.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :
 - qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
 - qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
- 11.7.2 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

11.8 Clôtures

- 11.8.1 Les clôtures pleines et les murs sont interdits à l'exception des murets d'une hauteur n'excédant pas 0,70 mètres. Les murets constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- 11.8.2 Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (Voir annexe n°7). Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis

et toiles imitant la végétation.

11.9 De plus, pour les éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5° alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- 11.9.1 Les aménagements (réhabilitation, restauration, rénovation, changement de destination,...), y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé. La volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. Ces dispositions s'appliquent également dans le cadre d'une démolition-reconstruction.
- 11.9.2 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure à l'annexe n°7 du présent règlement.
- 13.1.2 Les espaces verts* doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées
- 13.1.3 En limite de la zone A et de la zone NP, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.1.4 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble nécessitant la mise en place d'une voirie interne, au moins 10% de la surface imperméabilisée par la chaussée de la voie prévue pour la desserte du projet devra être traitée en espaces verts.
- 13.1.5 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- 13.2.2 Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 40%.
- 13.2.3 Les mares (Epp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.

La municipalité souhaite fixer des règles permettant d'assurer d'une part la pérennité des équipements existants et d'autre part l'intégration des équipements projetés au sein de l'environnement bâti et paysager.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone, sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant . Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués aux seules constructions, ouvrages et installations nécessaires :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie... ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...
- 2.2 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.3 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.4 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions et installations projetées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

3.2 Les voies à créer doivent être conçues en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation, de manière à :

- assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones environnantes ;
- garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 La gestion des eaux pluviales engendrées par le projet doit être assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.
- 4.3.2 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les nouvelles constructions devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE**

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 9 : **EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur* maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 11.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.
- 11.3 Les couvertures apparentes en tôles ondulées (à l'exception du bac acier) et en papier goudronné ou multicouche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.
- 11.4 Les couleurs criardes et les matériaux brillants sont interdits.

ARTICLE UE 12 : **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 13.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.2 En limite de la zone A et de la zone NP, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.3 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR comprend les secteurs faiblement urbanisés du Village, non destinés à être densifiés, de manière à privilégier la valorisation du patrimoine bâti existant et la préservation des espaces situés à l'interface du plateau agricole et de la zone bâtie.

Ainsi, cette zone comprend d'une part les anciens corps de ferme du Village, et d'autre part, les secteurs bâtis situés « en périphérie » de la zone urbanisée qui s'avèrent être peu constitués et faiblement équipés.

La municipalité souhaite favoriser le renouvellement urbain et assurer l'évolution du bâti existant.

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En particulier, toute occupation ou utilisation du sol, et notamment les clôtures, qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités artisanales* et commerciales* sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.
- 2.1.2 Les constructions annexes* aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.
- 2.1.3 La démolition-reconstruction, éventuellement après déplacement sur la même unité foncière, des seules constructions à usage d'habitation, non recensées comme Élément du Patrimoine Bâti (Epb), trop vétustes pour pouvoir être réhabilitées ou pour être mises aux normes de la nouvelle réglementation thermique, sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure, à savoir l'habitation, **et** sous réserve du respect des règles édictées aux articles 3 à 13. Dans le cas contraire, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- 2.1.4 La démolition-reconstruction d'un élément du patrimoine bâti (Epb), pouvant s'accompagner d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'une activité prévue par le présent règlement, sous réserve que des matériaux identiques à la construction d'origine soient employés et que leur

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

mise en œuvre soit réalisée de manière traditionnelle, afin de se rapprocher le plus possible de son aspect extérieur d'origine.

2.1.5 Sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté, les seuls constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs* relatifs :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;
- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.

2.1.6 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

2.1.7 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

2.1.8 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

2.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.3 Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux sera interdite.

2.4 Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

2.5 Au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 40% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les voies de desserte doivent être conçues, en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur le secteur du Village de manière à :
 - assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones environnantes ;
 - garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain* d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour la mise en oeuvre d'un assainissement individuel offrant toute garantie sur le plan de la salubrité publique, sans pouvoir être inférieure à **1100 m²**.

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Toutefois, dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain*.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux* et 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

Les mouvements de terre préalables à l'implantation de la construction conduisant à une surélévation du terrain ainsi que les créations de buttes artificielles sont interdits.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.1.2 En cas de réhabilitation, d'amélioration ou de changement de destination de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits. Toutefois, les constructions en bois sont autorisées.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Tout type de bardage métallique, en façade comme en pignon, est interdit sauf sur les bâtiments à usage d'activités
- 11.2.3 De manière générale, la tuile canal, la tôle, le bardeau bitumeux ou d'asphalte, le bac acier et le zinc sont interdits. Le zinc et le bac acier peuvent

être autorisés sur les toitures des bâtiments annexes, sur les toitures terrasses et sur les bâtiments à usage d'activités sous réserve d'être de teinte sombre et de faible éclat.

- 11.2.4 Sur les constructions à destination d'habitation, dans le cas de toitures ou d'essentages en ardoises, la pose en losanges est interdite. Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant

11.3 Caractéristiques des toitures

- 11.3.1 D'une manière générale, les toitures qui comptent au moins **2 versants** devront présenter une **inclinaison d'au moins 40°**. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'extension(s), de changement de destination ou de réhabilitation.
- 11.3.2 Les toitures courbes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.3.3 Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale.
- 11.3.4 Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,25 mètre, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant

11.4 Couleurs

- 11.4.1 Les matériaux brillants, le noir et le blanc pur sont interdits.
- 11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (ton « terre », sable, grège, bois ou pierre naturelle rappelant la craie, les moellons calcaires, le torchis, la bauge, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite.

11.5 Motifs et ouvertures

- 11.5.1 Sur les constructions nouvelles, sont interdites les lucarnes retroussées (vrai chien assis), les lucarnes pignon et les lucarnes fronton.
- 11.5.2 Dans le cadre de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes, les lucarnes choisies pour de nouveaux percements en toiture devront être à l'identique ou en harmonie avec l'existant.
- 11.5.3 Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit.

11.6 Cas particulier des annexes

- 11.6.1 Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale et dans la limite des matériaux autorisés par le

présent règlement (Cf. paragraphe 11.2.3).

- 11.6.2 Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. .

11.7 Energies renouvelables et économies d'énergie

- 11.7.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
- qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;

- 11.7.2 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

11.8 Clôtures

- 11.8.1 Si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lisse béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres. Toutefois, en cas de nécessité et pour des motifs de sécurité des installations présentes sur la zone, la clôture pourra atteindre des hauteurs supérieures.

- 11.8.2 Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

11.9 De plus, pour les éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5° alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- 11.9.1 Les aménagements (réhabilitation, restauration, rénovation, changement de destination,...), y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé. La volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. Ces dispositions s'appliquent également dans le cadre d'une démolition-reconstruction.
- 11.9.2 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE UR 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UR 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 Les espaces verts* doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées
- 13.1.3 En limite de la zone A ou du secteur Ap, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.1.4 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 40%.
- 13.2.3 Les mares (Epp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE UR 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ comprend les activités existantes aux abords de la RD89 et notamment la station essence. La municipalité souhaite assurer la pérennité de cette activité et son éventuel développement, amorce de la future zone artisanale sur le territoire communal.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination de commerces*, d'activités artisanales*, industrielles* ou de services, qu'elles comprennent ou non des installations classées pour l'environnement*, ainsi que les entrepôts* et les bureaux, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2- L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et leur changement de destination en faveur d'activités autorisées à l'alinéa précédent sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3- L'implantation, l'extension et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ainsi que la création de leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 7- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 3.1.1 Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3.1.3 Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.4 Toute création d'accès direct privatif sur la RD89 est interdite.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement :
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.
 - En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 La gestion des eaux pluviales engendrées par le projet doit être assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.
- 4.3.2 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée au 6.1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain*.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur* des constructions nouvelles de toute nature ne devra pas excéder 9 mètres à la plus grande des deux hauteurs (faîtage* ou acrotère*). Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (antennes, cheminées, par exemple).
- 10.2 Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ou inférieure.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 11.3 Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale composée d'essences adaptées à l'environnement local.
- 11.4 Si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lisse béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres. Toutefois, en cas de nécessité et pour des motifs de sécurité des entreprises présentes sur la zone, la clôture pourra atteindre des hauteurs supérieures.
- 11.5 Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.
- 11.6 Les couvertures apparentes en tôles ondulées (à l'exception du bac acier) et en papier goudronné ou multicouche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.
- 11.7 Les couleurs criardes et les matériaux brillants sont interdits.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 13.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.2 En limite de la zone A, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.3 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUh1 et AUh2

Les zones AUh sont des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. A vocation principale d'habitat, elles doivent permettre de poursuivre le développement du Village en lien avec les tissus bâtis existants. Ces zones naturelles peuvent être ouvertes immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre les secteurs bâtis existants et les zones AUh dont l'urbanisation s'effectuera soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;

ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

- 2.1.1 Les constructions à usage d'habitation et la création de leurs annexes.
- 2.1.2 Les activités commerciales*, artisanales* ainsi que celles à destination d'hébergement hôtelier, de bureau ou de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.
- 2.1.3 L'aménagement, l'extension des constructions existantes et leur changement de destination en faveur d'habitat ou d'activités autorisées à l'alinéa précédent sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat d'un point de vue des nuisances pouvant être générées par leur exploitation.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs*, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.5 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.6 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.

ARTICLE AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...)
- 3.1.6 Toute création d'accès direct privatif sur la Route des Cauvins est interdite.

3.2 En ce qui concerne la voirie :

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les voies de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues, en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation, de manière à :
 - assurer une cohérence du réseau viaire sur le long terme en maintenant des possibilités de continuité et de desserte avec les zones environnantes ;
 - garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes.

ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité.
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain* d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour la mise en oeuvre d'un assainissement individuel offrant toute garantie sur le plan de la salubrité publique, sans pouvoir être inférieure à **1100 m²**.

Cette règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
 - 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs* des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de manière à respecter la distance qui serait exigible entre chacune de ces constructions si une limite de propriété passait entre elles.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux* et 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.
- 10.1 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.
- 10.2 Les mouvements de terre préalables à l'implantation de la construction conduisant à une surélévation du terrain ainsi que les créations de buttes artificielles sont interdits.
- 10.3 Une hauteur différente peut être autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Les constructions doivent par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.1.2 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits. Toutefois, les constructions en bois sont autorisées.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Tous type de bardage métallique, en façade comme en pignon, est interdit.
- 11.2.3 De manière générale, la tuile canal, la tôle, le bardeau bitumeux ou d'asphalte, le bac acier et le zinc sont interdits. Le zinc et le bac acier peuvent être autorisés sur les toitures des bâtiments annexes et sur les toitures terrasses sous réserve d'être de teinte sombre et de faible éclat.
- 11.2.4 Sur les constructions à destination d'habitation, dans le cas de toitures ou d'essentages en ardoises, la pose en losanges est interdite. Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté.

11.3 Caractéristiques des toitures

- 11.3.1 D'une manière générale, les toitures qui comptent au moins **2 versants** devront présenter une **inclinaison d'au moins 40°**. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation.
- 11.3.2 Les toitures courbes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.3.3 Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale.
- 11.3.4 Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,25 mètre**, en façade comme en pignon.

11.4 Couleurs

- 11.4.1 Les matériaux brillants, le noir et le blanc pur sont interdits.
- 11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (ton « terre », sable, grège, bois ou pierre naturelle rappelant la craie, les moellons calcaires, le torchis, la bauge, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite.

11.5 Motifs et ouvertures

- 11.5.1 Sur les constructions nouvelles, sont interdites les lucarnes retroussées, les lucarnes pignon, les lucarnes fronton ;
- 11.5.2 Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être

implantés dans le plan du toit.

11.6 Cas particulier des annexes

- 11.6.1 Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale et dans la limite des matériaux autorisés par la zone (Cf. paragraphe 11.2.3)
- 11.6.2 Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11.7 Energies renouvelables et économies d'énergie

- 11.7.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :
- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes
 - qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
- 11.7.2 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

11.8 Clôtures

- 11.8.1 Si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lisse béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres.
- 11.8.2 Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 Les espaces verts* doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées
- 13.1.3 En limite de la zone A et du secteur Ap, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.1.4 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble nécessitant la mise en place d'une voirie interne, au moins 10% de la surface imperméabilisée par la chaussée de la voie prévue pour la desserte du projet devra être traitée en espaces verts.
- 13.1.5 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 13.1.6 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET A SON SECTEUR Ap

La zone A comprend les terres du plateau agricole, les prairies exploitées et les exploitations de la commune. Elle doit assurer la pérennité et le développement des activités agricoles existantes en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Un secteur Ap, de protection paysagère, a été instauré sur les secteurs présentant des enjeux paysagers et environnementaux. Il intègre ainsi les prairies exploitées des vallons secs et les terres agricoles situées à l'interface des zones urbanisées et du plateau. Des dispositions spécifiques sont édictées de manière à limiter les possibilités d'implantation des constructions agricoles dans ces secteurs sensibles au regard d'une part des qualités environnementales et paysagères et d'autre part du voisinage bâti.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans la zone A, y compris en secteur Ap, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs* relatives :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie;
- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement et sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

2.1.2 Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

2.1.3 Les affouillements* et exhaussements* du sol strictement nécessaires à l'activité agricole et/ou destinés à corriger/anticiper des désordres hydrauliques.

2.1.4 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

2.2 De plus, dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1** Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges ...)
- 2.2.2** Les constructions, réhabilitation, rénovation, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que la création de leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 2.2.3** Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 2.2.4** Le changement de destination, l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par un rond rouge et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, sous réserve de :
 - o ne pas nuire à une activité agricole existante ;
 - o respecter le principe de réciprocité ;
 - o conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;
 - o ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25% ;
- 2.2.5** Les éoliennes sous réserve de ne pas générer de nuisances (sonores, altération des signaux hertziens, etc...) incompatibles avec le voisinage d'habitat

2.3 Dans le secteur Ap, sont également admis les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés.

2.4 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

2.5 Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux sera interdite.

2.7 Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).

2.6 Au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 40% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

2.7 Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3.1.3 Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 La gestion des eaux pluviales engendrées par le projet doit être assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.
- 4.3.2 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE A 5 : **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1 Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée au 6.1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE A 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux* et 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.
- 10.2 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* à l'exception des constructions et installations agricoles dont la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumises au maximum ci-dessus.
- 10.3 Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.1.2 En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits. Toutefois, les constructions en bois sont autorisées.
- 11.1.4 Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.
- 11.1.5 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.1.6 Les matériaux brillants, le noir et le blanc pur sont interdits.

11.2 De plus, pour les constructions à destination d'activité agricole :

- 11.2.1 Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
- 11.2.2 Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11.3 De plus, pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'alinéa 2.2.2 de l'article 2 :

11.3.1 Les matériaux et les couleurs :

- 11.3.1.1 Tous type de bardage métallique, en façade comme en pignon, est interdit.

- 11.3.1.2 De manière générale, la tuile canal, la tôle, le bardeau bitumeux ou d'asphalte, le bac acier et le zinc sont interdits. Le zinc et le bac acier peuvent être autorisés sur les toitures des bâtiments annexes ou sur les toitures terrasses sous réserve d'être de teinte sombre et de faible éclat.
- 11.3.1.3 Les couleurs employées pour les façades et pignons devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (ton « terre », sable, grège, bois ou pierre naturelle rappelant la craie, les moellons calcaires, le torchis, la bauge, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite.

11.3.2 Les toitures :

- 11.3.2.1 Dans le cas de toitures ou d'essentages en ardoises, la pose en losanges est interdite. Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant
- 11.3.2.2 D'une manière générale, les toitures qui comptent au moins **2 versants** devront présenter une **inclinaison d'au moins 40°**. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'extension(s), de changement de destination ou de réhabilitation.
- 11.3.2.3 Les toitures courbes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.3.2.4 Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale.
- 11.3.2.5 Les toitures doivent observer un débord d'au moins 0,25 mètre, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant
- 11.3.2.6 Sont interdites les lucarnes retroussées (vrai chien assis), les lucarnes pignon et les lucarnes fronton.
- 11.3.2.7 Dans le cadre de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes, les lucarnes choisies pour de nouveaux percements en toiture devront être à l'identique ou en harmonie avec l'existant.
- 11.3.2.8 Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit

11.3.3 Les extensions et annexes vitrées :

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

11.3.4 Energies renouvelables et économies d'énergie :

- 11.3.4.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :
- qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
 - qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;
- 11.3.4.2 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du

rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

11.4 Clôtures :

- 11.4.1 Si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lice béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres. Toutefois, en cas de nécessité et pour des motifs de sécurité des installations présentes sur la zone, la clôture pourra atteindre des hauteurs supérieures.
- 11.4.2 Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

11.5 De plus, pour les éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5° alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- 11.5.1 Les aménagements (réhabilitation, restauration, rénovation, changement de destination,...), y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé. La volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. Ces dispositions s'appliquent également dans le cadre d'une démolition - reconstruction.
- 11.5.2 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 13.1.3 Les bâtiments agricoles situés à moins de 50 mètres d'une voie publique et tous les bâtiments de grande ampleur devront faire l'objet d'un aménagement

paysager. Notamment des massifs d'arbres de haut jet et/ou des massifs arbustifs ou buissonnants devront être mis en place. La végétation employée devra être d'essences locales.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 40%.
- 13.2.3 Les mares (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

La zone NP correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent en particulier les espaces boisés du Vallon d'Yclon.

Cette zone comprend également tous les espaces à protéger au sein du Village en raison d'une part de leur qualité écologique et paysagère (corridor écologique, entrée du Village, cône de vue l'église...) et de leur participation au maintien d'un cadre de vie agréable et rural.

ARTICLE NP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites

ARTICLE NP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de leur insertion dans l'environnement et que leur aspect ne dénature pas le caractère du site et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.1.1** Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie **à l'exception** des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.
- 2.1.2** Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :
 - leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
 - la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
 - au maximum trois côtés de la construction soient clos,
 - le bois soit employé comme matériau de construction.
- 2.1.3** Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques,

- 2.1.4** Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.
- 2.2 Au sein des espaces boisés (Ssp)** repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, sans préjudice des autres dispositions réglementaires en vigueur dans ces espaces, les défrichements sont soumis à autorisation et toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la protection des boisements existants est interdite.
- 2.3 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- 2.4 Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements)** identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux sera interdite.
- 2.5** Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE NP 3 :

ACCES ET VOIRIE

- 3.1** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.2** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3.3** Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

ARTICLE NP 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1** Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2** Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1** En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 La gestion des eaux pluviales engendrées par le projet doit être assurée par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.
- 4.3.2 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE NP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

ARTICLE NP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NP 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage*.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE NP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 Les constructions doivent, par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 Les seules clôtures autorisées sont celles constituées de pieux de bois et de fils barbelés, doublés ou non d'une haie d'essences locales.

ARTICLE NP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NP 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE NP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

La zone NR comprend les secteurs bâtis ou partiellement bâtis non prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat. L'urbanisation projetée se limite essentiellement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant.

ARTICLE NR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

ARTICLE NR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.
- 2.1.2 L'extension mesurée* des constructions existantes à usage d'activités artisanales* y compris la construction de leurs annexes* sous réserve que les travaux projetés et les activités exercées :
 - n'entraînent pas une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement et/ou avec le voisinage bâti,
 - ne présentent pas de risques pour les personnes et les biens.
- 2.1.3 Les constructions annexes* aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale et de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.
- 2.1.4 La démolition-reconstruction, éventuellement après déplacement sur la même unité foncière, des seules constructions à usage d'habitation, non recensées comme Elément du Patrimoine Bâti (Epb), trop vétustes pour pouvoir être réhabilitées ou pour être mises aux normes de la nouvelle réglementation thermique, sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure, à savoir l'habitation, **et** sous réserve du respect des règles édictées aux articles 3 à 13. Dans le cas contraire, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- 2.1.5 La démolition-reconstruction d'un élément du patrimoine bâti (Epb), pouvant s'accompagner d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat ou d'une activité prévue par le présent règlement, sous réserve que des matériaux identiques à la construction d'origine soient employés et que leur mise en œuvre soit réalisée de manière traditionnelle, afin de se rapprocher le plus possible de son aspect extérieur d'origine.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.6 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs* relatifs :
- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à **l'exception** des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...
- sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.7 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.8 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.9 Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- 2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle magenta rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.
- 2.3 **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements)** identifiés et localisés par des traits bleus discontinus sur le plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux sera interdite.
- 2.4 **Dans les secteurs de protection agricole**, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :
- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
 - dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).
- 2.5 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de plus de 40% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.6 Toute occupation ou utilisation du sol et notamment les clôtures qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 alinéa 6 sont interdites.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE NR 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.2 Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.4 Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie* publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 3.5 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE NR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement. En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

- 4.3.3 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE NR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain* d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour la mise en oeuvre d'un assainissement individuel offrant toute garantie sur le plan de la salubrité publique, sans pouvoir être inférieure à **1100 m²**.

ARTICLE NR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Toutefois, dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE NR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

- 7.1 Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à :
- 3m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 1m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
- 7.2 Les abris de jardin devront être éloignés de la limite séparative à une distance minimale de 1m.
- 7.3 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NR 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain*.

ARTICLE NR 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux* et 9 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage*.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les mouvements de terre préalables à l'implantation de la construction conduisant à une surélévation du terrain ainsi que les créations de buttes artificielles sont interdits.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE NR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux et leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.1.2 En cas de réhabilitation, d'aménagement ou de changement de destination de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits. Toutefois, les constructions en bois sont autorisées.

11.2 Matériaux :

- 11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 11.2.2 Tous type de bardage métallique, en façade comme en pignon, est interdit.
- 11.2.3 De manière générale, la tuile canal, la tôle, le bardeau bitumeux ou d'asphalte, le bac acier et le zinc sont interdits. Le zinc et le bac acier peuvent être autorisés sur les toitures des bâtiments annexes ou sur les toitures terrasses sous réserve d'être de teinte sombre et de faible éclat.
- 11.2.4 Sur les constructions à destination d'habitation, dans le cas de toitures ou d'essentages en ardoises, la pose en losanges est interdite. Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 40x40 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant

11.3 Caractéristiques des toitures

- 11.3.1 D'une manière générale, les toitures qui comptent au moins **2 versants**

devront présenter une **inclinaison d'au moins 40°**. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans le cadre d'extension(s), de changement de destination ou de réhabilitation.

- 11.3.2 Les toitures courbes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.3.3 Les toitures monopentes sont uniquement autorisées sur les annexes ou pour des extensions mesurées de constructions existantes. Elles devront s'inscrire en harmonie avec la morphologie de la toiture et la volumétrie de la construction principale.
- 11.3.4 Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,25 mètre, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant

11.4 Couleurs

- 11.4.1 Les matériaux brillants, le noir et le blanc pur sont interdits.
- 11.4.2 Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (ton « terre », sable, grège, bois ou pierre naturelle rappelant la craie, les moellons calcaires, le torchis, la bauge, ...). Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite.

11.5 Motifs et ouvertures

- 11.5.1 Sur les constructions nouvelles, sont interdites les lucarnes retroussées (vrai chien assis), les lucarnes pignon et les lucarnes fronton.
- 11.5.2 Dans le cadre de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes, les lucarnes choisies pour de nouveaux percements en toiture devront être à l'identique ou en harmonie avec l'existant.
- 11.5.3 Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés sur un seul rang et ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Les châssis vitrés doivent être implantés dans le plan du toit.

11.6 Cas particulier des annexes

- 11.6.1 Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale et dans la limite des matériaux autorisés par le présent règlement (Cf. paragraphe 11.2.3).
- 11.6.2 Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. .

11.7 Energies renouvelables et économies d'énergie

- 11.7.1 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :
 - qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;
 - qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;

11.7.2 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

11.8 Clôtures

11.8.1 Si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétales d'essences locales, doublées ou non de grilles, grillages ou de clôture type lice béton. Leur hauteur maximale sera de 1.20 mètres. Toutefois, en cas de nécessité et pour des motifs de sécurité des installations présentes sur la zone, la clôture pourra atteindre des hauteurs supérieures.

11.8.2 Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

11.9 De plus, pour les éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5° alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.9.1 Les aménagements (réhabilitation, restauration, rénovation, changement de destination,...), y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé. La volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. Ces dispositions s'appliquent également dans le cadre d'une démolition-reconstruction.

11.9.2 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ARTICLE NR 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies* publiques.

ARTICLE NR 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.1 Dispositions générales :

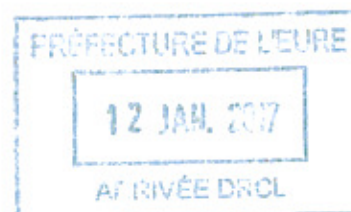
- 13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 13.1.2 Les espaces verts* doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **60%** de la superficie du terrain, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées
- 13.1.3 En limite de la zone A et de la zone NP, il sera impérativement créé une haie d'essences locales variées.
- 13.1.4 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

13.2 Dispositions particulières :

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les cours fruitières (Ssp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 40%.
- 13.2.3 Les mares (Epp) recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE NR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols*.

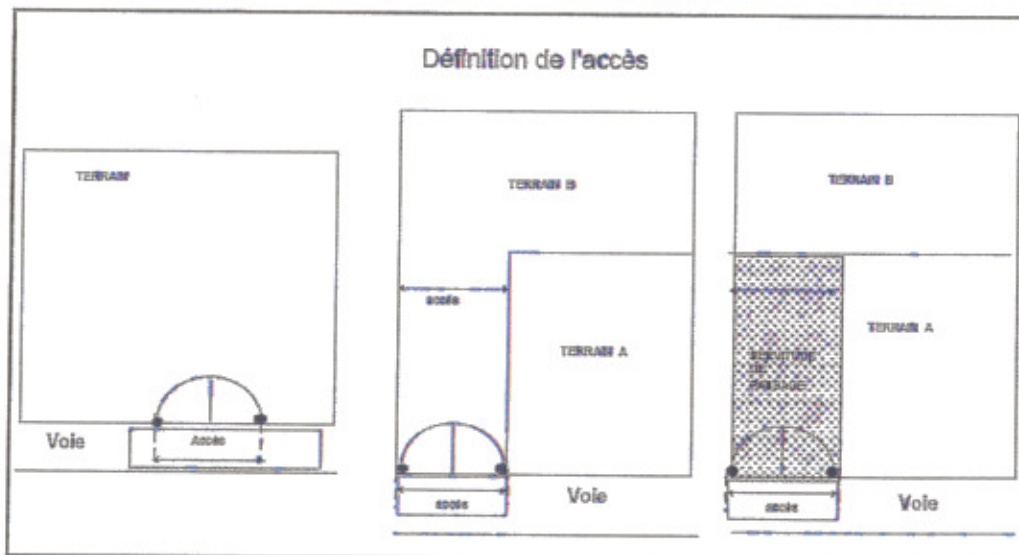


* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

TITRE VI – LEXIQUE

ACCES

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. A contrario, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.



ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeubles.

ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Dans le recensement agricole effectué par la Chambre d'agriculture, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1^{er} mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels.
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

ACTIVITES COMMERCIALES

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'activité commerciale se caractérise par l'exercice habituel à titre professionnel d'actes de commerce.

(Article L. 110-1 du Code de commerce)

« La loi répute actes de commerce :

- Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;
- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;
- Toutes les opérations de banques publiques ;
- Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- Entre toutes personnes, les lettres de change. »

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres

ALIGNEMENT

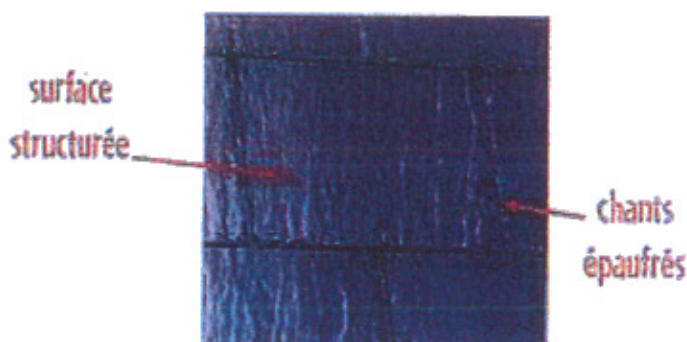
L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public

ANNEXE

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenant, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenant. Une annexe attenant ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

ARDOISE

Roche schisteuse débitée en feuilles minces rectangulaires, carrées ou en écailles. Ardoise synthétique (ou artificielle) :



BUREAU

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il s'agit de passer la destination d'un bâtiment, telle qu'elle est définie à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme, à une autre destination mentionnée par cet article, que ce « passage » s'accompagne ou non de travaux.

Les destinations définies à l'article R.123.9 du code de l'urbanisme sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, l'industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt.

A noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

CHÂSSIS

Cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Cette notion recouvre :

- d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :
 - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie ...
 - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...
- d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

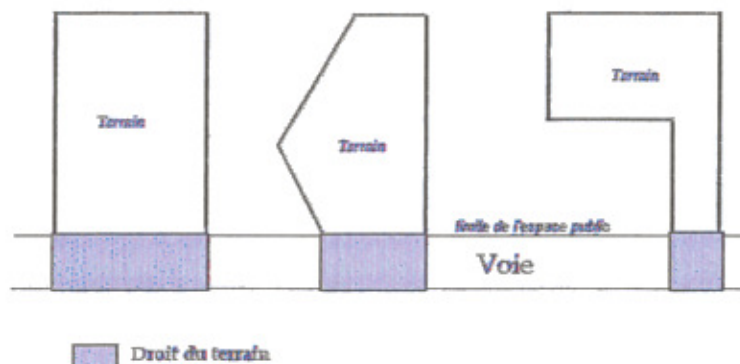
Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

DEMOLITION-RECONSTRUCTION

Cette opération désigne l'action de démolir un bâtiment pour en reconstruire un neuf. Elle est motivée par l'état trop dégradé du bâtiment pour pouvoir être réhabilité. Cette notion est semblable à celle de la rénovation. Par analogie à l'expression de « rénovation urbaine », **la démolition-reconstruction fait du passé table rase pour édifier selon les normes en vigueur, c'est-à-dire selon les dispositions du PLU.**

DROIT DU TERRAIN

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.



EFFLUENT

Eaux usées issues de l'habitation ou de la fosse toutes eaux.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420.1 du code de l'urbanisme).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Dans le contexte de l'article 7 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent l'alignement déterminé par un plan général d'alignement s'il existe et le cas échéant, la limite entre la propriété privée et selon les cas :

- le domaine public;
- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ENDUIT

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats...qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté ...

L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

ENTREPOT

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Toutefois, les locaux d'entrepôt liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de l'emprise totale de la construction projetée.

ESPACE VERT

Espace majoritairement planté de végétaux qui n'est pas dévolu au bâti, ni aux parkings et aires de stationnement, ni à la voirie, ni aux aires de stockage mais qui inclut les chemins piétons

ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Un étage ou niveau de construction est un ensemble de locaux contigus pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers alors que les plafonds peuvent être variables en forme et très dissociés selon la hauteur libre qu'ils délimitent.

La hauteur exprimée en niveaux comprend également le rez-de-chaussée.

EXTENSION

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

Ainsi, pour l'application du présent règlement, une extension ne doit pas dépasser **50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine** et doit être réalisée en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle.

EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction.

Ainsi, pour l'application du présent règlement, une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine** et doit être réalisée en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle.

FAITAGE

Le faitage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposés.

FENETRE

En architecture et construction, une **fenêtre** est une **baie**, une ouverture dans un mur avec ou sans vitres. Une fenêtre assure plusieurs fonctions pour le local concerné :

éclairage, vue intérieur-extérieur ou vers extérieur seul, aération, ...tout ceci en respectant la séparation des lieux par l'isolation thermique et acoustique...

Une fenêtre peut être fixe ou bien s'ouvrir et comporte alors un ouvrant. La partie scellée au mur de manière étanche est le fixe, le bâti, le **dormant**, et la partie mobile, soit le **vantail** - soit le châssis intermédiaire glissant - soit le dôme, l'ouvrant qui, refermé, doit assurer s'il est en façade l'étanchéité aux intempéries et au bruit.

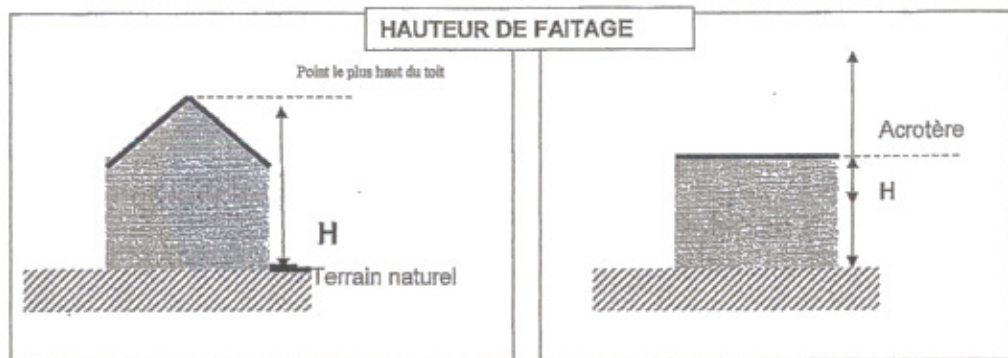
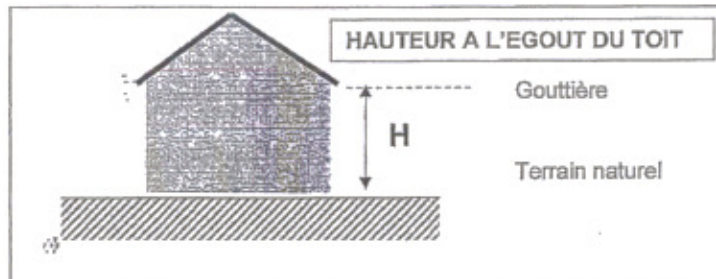
FENETRE DE TOIT

Ouverture vitrée placée dans un comble et suivant la pente du toit. On distingue les :

- châssis à tabatière dont le cadre peut se soulever comme un couvercle ;
- châssis à basculement appelé aussi **velux** du nom de la marque de fenêtre de toit la plus connue ;
- verrières lorsque la surface vitrée est importante ;
- tuiles de verre.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que garde-souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques des ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente



HÔTEL

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et possédant une salle à manger et un accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption. Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

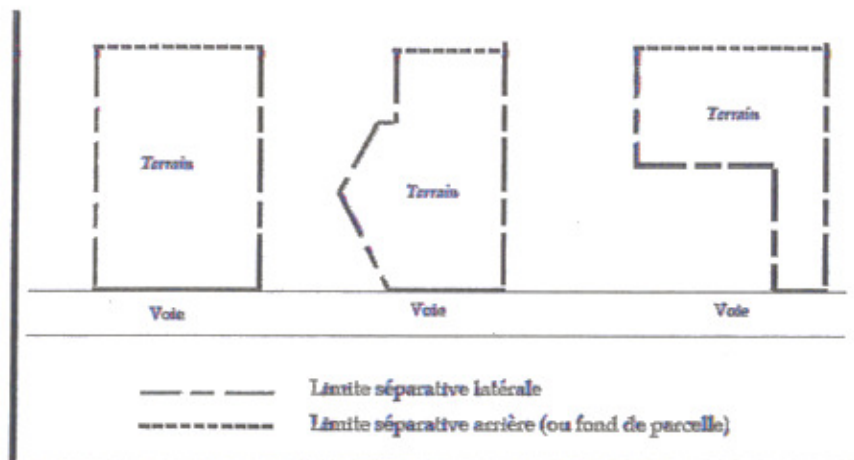
(Article L 511-1 du code de l'environnement)

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du code minier. »

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés .

LIMITES SEPARATIVES

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



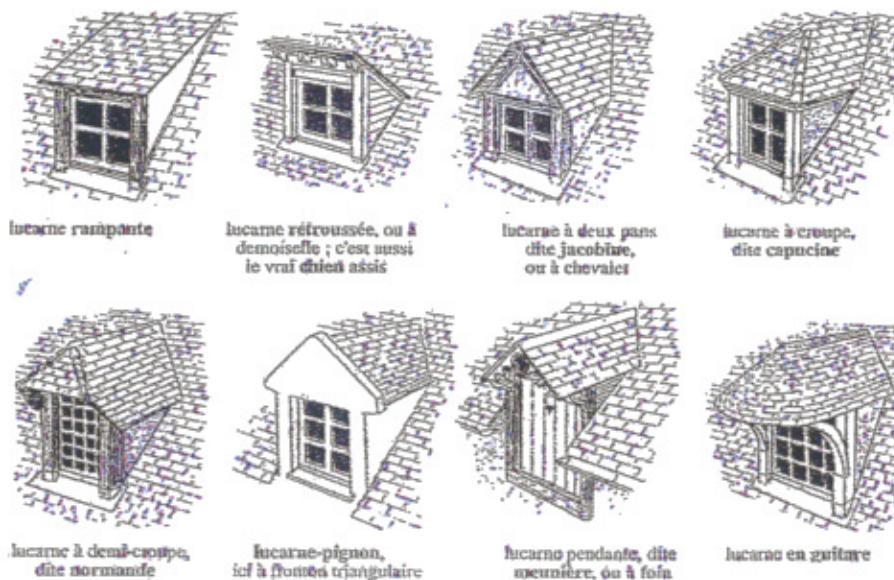
LOT

Le lot est la parcelle de terrain qui a été divisée dans le cadre d'un lotissement. Il devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour et permettre l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie

Les différents types de lucarnes :





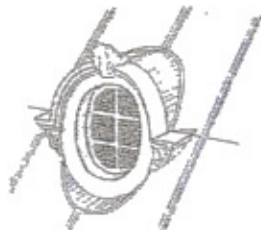
lucarne à fortes gâbles
(couverture en bois ou chaume)



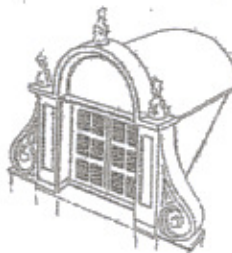
lucarne en trapèze
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façoné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

MENUISERIE

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois. A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres...

Aujourd'hui, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé.

PARCELLE

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol.

PAREMENT

Face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

PARPAING

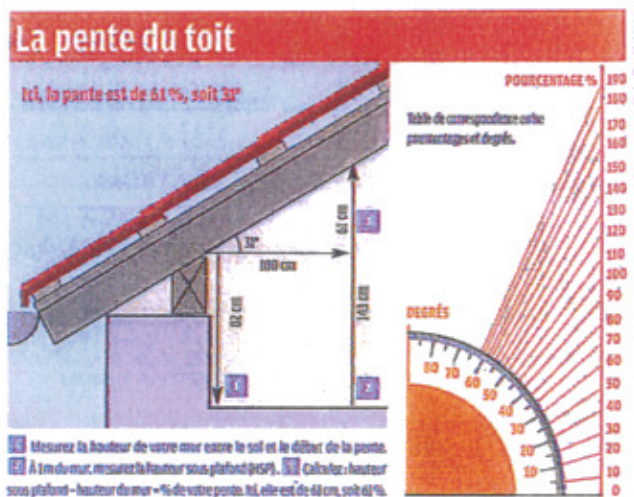
Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

PRE TRAITEMENT

Première transformation des eaux usées domestiques, assurée par la fosse toutes eaux, avant leur traitement

PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 31%). Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Ce terme doit s'entendre comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, c'est-à-dire tel qu'il avait été initialement autorisé soit avec une implantation, une volumétrie et une destination identiques et avec, autant que possible, le même aspect extérieur que la construction initiale.

REHABILITATION

Ce terme désigne l'action de réaliser des travaux dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure du bâtiment et de réhabilitation légère, dans le cas de travaux moins importants comme la simple installation de l'équipement sanitaire, de l'électricité ou du chauffage... Cette notion recouvre également le ravalement des façades, la réfection des toitures, voire celle des structures porteuses lorsque leur solidité est atteinte en profondeur. **Ces travaux confortatifs** peuvent s'accompagner d'une extension ou d'un changement de destination lorsque le règlement de la zone le prévoit explicitement.

RENOVATION

Ce terme désigne l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf, soit une action de « démolition-reconstruction ». Elle est motivée par l'état trop dégradé du bâtiment pour pouvoir être réhabilité. Par analogie à l'expression de « rénovation urbaine », la démolition-reconstruction fait du passé table rase pour édifier selon les normes en vigueur.

SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)

Revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise. Bon marché, ce matériau est léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique

SOUBASSEMENT

Partie basse d'une construction lui servant de support et prenant appui sur les fondations.

SURFACE DE PLANCHER

(Article R.112.2 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 manœuvres ;
- 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

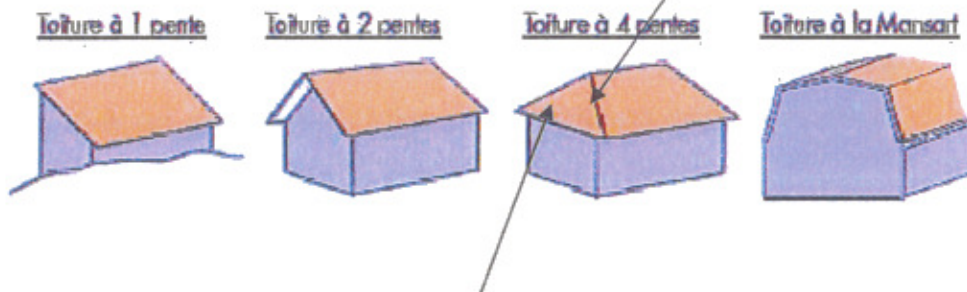
TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TOITURE

Les différents types de toitures :

Arêtier : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture

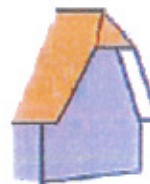


Croupe : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égout

TOITURE A DEMI-CROUPE débordante ou QUEUE-DE-GEAI

Typique de l'habitat traditionnel normand, la queue-de-gai abritait à l'origine un escalier extérieur, et non un balcon seul. Elle est installée sur le pignon Est de la construction, à l'abri des vents dominants d'Ouest.

Demi croupe



TOITURE TERRASSE

On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture-terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche

TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur. La tôle peut être plane, gaufree, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

TUILE

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre.

Il existe trois familles de tuiles : les tuiles plates (petit ou grand moule), les tuiles canal ou romaines (qui s'adaptent aux toits de faible pente ; on les trouve donc essentiellement dans le Sud de la France) et les tuiles mécaniques ou tuiles d'emboîtement (leur forme permet d'assurer une étanchéité maximum tout en minimisant le recouvrement).

UNITE FONCIERE

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

VERANDA

Construction légère totalement ou en partie vitrée, réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

VERSANT

Partie d'un toit généralement de surface plane triangulaire, carrée, rectangulaire, trapézoïdale, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faîtage, arêtier, Le nombre de versants définit différentes formes de toits : toit à un, deux, trois, quatre versants, etc...

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation: dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

VUE

Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où un propriétaire peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe et fermé (vitre scellée dans le mur) ou ouvert et laissant passer l'air. Ce qui caractérise une vue, c'est qu'elle laisse passer le regard. Il y a transparence et non opacité.

La vue peut être :

- droite : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soi, sans se pencher à droite ou à gauche.
- oblique : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche et à droite.

TITRE VII – ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 3 :** Articles 677 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Règles concernant les espaces boisés
- Annexe n° 6 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 7 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs

ANNEXE N°1 :	ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE D'UN PLU
---------------------	---

Article R 111-2 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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 R 111-15 du code de l'urbanisme :

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

Article R 111-21 du code de l'urbanisme :

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

ANNEXE N°2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE N°3 : ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL

Article 676 du Code civil :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 du Code civil :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ANNEXE N°4 : ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL

Article 678 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ANNEXE N°5 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES

Espaces boisés classés :

Ils sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés par le Plan Local d'Urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1- l'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2- Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est ordonné à une autorisation préalable.
- 3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.

Espaces boisés non classés :

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défriché ou conservés à titre de réserve boisée),
- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares,
- les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

ANNEXE N°6 :	SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE CIVIL)
---------------------	--

Article 640 du Code civil :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du Code civil :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect du à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

**ANNEXE N°7 : LISTE DES VEGETAUX ENTRANT DANS LA
COMPOSITION DES HAIES ET MASSIFS**

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

- Amélanchier (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)
- Roncier