

Département du Lot



Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAXOU

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - PARTIE ECRITE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Arrêté le :
26/05/2016

Approuvé le :

Exécutoire le :

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 22 Octobre 2011

Atelier Sol et Cité
Gérard FRESQUET - Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

4.1

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 - Champ d'application.....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire.....	3
Article 4 - Emplacements réservés.....	4
Article 5- Eléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	4
Article 6 – Espaces contribuant aux continuités écologiques	4
Article 7 – Bâtiments pouvant changer de destination.....	5
Article 8 – Destination des constructions.....	5
Article 9 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif.....	5
Article 10 - Adaptations mineures	5
Article 11 - Vestiges archéologiques	5
Article 12 - Reconstruction des bâtiments après sinistre	5
Article 13 - Edification des clôtures.....	5
Article 14 - Permis de démolir	6
Article 15 – Règlement de voirie du Grand Cahors	6
Article 16 – Autres	6
DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE	7
ZONE URBAINE UA	7
ZONE URBAINE UB	14
ZONE URBAINE UX	20
ZONE A URBANISER 1AU	25
ZONE A URBANISER 2AU	31
ZONE AGRICOLE A	34
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N	41
ANNEXE 1 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES	47
ANNEXE 2 : FICHES DES CAUE	51

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Maxou.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU.

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Demeurent applicables également les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

Article 3 - Division du territoire

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

- **Les zones urbaines**, dites **U**, couvrent les parties du territoire déjà urbanisé et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, dites **AU** comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** dites **A** concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières**, dites **N** couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLU sont les suivantes :

Zone UA : elle correspond aux secteurs d'urbanisation anciens du bourg et du hameau des Carrières qui comportent un bâti ancien de qualité à préserver et un tissu urbain relativement dense. Cette zone peut comprendre un potentiel de mixité de commerces, de services et d'habitat. La zone UA comprend un secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zone UB : elle comprend les espaces bâtis situés en dehors du bourg avec une trame urbaine plus aérée et qui correspondent aux extensions urbaines plus récente de la commune.

Zone UX : elle correspond aux secteurs accueillant exclusivement des activités économiques (zone d'activité des Empeaux).

Zone 1AU : Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU. La zone est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zone 2AU : il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Ces zones, insuffisamment équipées, sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de leur viabilisation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification du PLU. Elles feront alors l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Zone A : elle concerne les espaces agricoles à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées. Elle comprend un secteur **Ap** où les enjeux paysagers et environnementaux impliquent une inconstructibilité sur des terrains dont la vocation est agricole.

Elle comprend également un secteur **Am** lié à l'activité maraîchère.

Zone N : elle comprend les espaces naturels et les sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, à préserver de l'urbanisation.

Article 4 - Emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans les annexes du PLU.

Article 5- Eléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Le zonage du présent PLU comprend des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces ouvrages ou éléments paysagers constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune à préserver et à valoriser. Ils ont été répertoriés en application des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'urbanisme, qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager que le Plan Local d'Urbanisme a identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – Espaces contribuant aux continuités écologiques

En application de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme, le document graphique du présent PLU délimite les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques. Le présent règlement précise les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.

Article 7 – Bâtiments pouvant changer de destination

En application des articles L.151-11-2° et R.151-35 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N du PLU sont identifiés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les constructions.

Article 8 – Destination des constructions

En application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, les règles énoncées dans le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et activité de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 9 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif ou général et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11-1° du code de l'urbanisme).

Article 10 - Adaptations mineures

En application de l'article L152-3-1° du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

Article 11 - Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article 12 - Reconstruction des bâtiments après sinistre

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-1, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 13 - Edification des clôtures

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Maxou en date du 13 décembre 2010.

Article 14 - Permis de démolir

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Maxou en date du 11 février 2011.

Article 15 – Règlement de voirie du Grand Cahors

La communauté d'Agglomération du Grand Cahors a approuvé le 05/12/2011 un règlement de voirie. Ce document annexé au présent PLU s'impose à toutes les autorisations d'urbanisme. Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

Article 16 – Autres

Les principes illustrés dans les fiches du CAUE annexées au règlement doivent être respectés.

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE

ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation anciens du bourg et du hameau des Carrières qui comportent un bâti ancien de qualité à préserver et un tissu urbain relativement dense. Cette zone peut comprendre un potentiel de mixité de commerces, de services et d'habitat. La zone UA comprend un secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier, à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités :
 - les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial ou de services ou de bureaux, d'hébergement hôtelier ou de tourisme,
 - l'extension ou la création d'installations classées,
 - le changement de destination des constructions existantes,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes définis dans les schémas d'aménagement du présent PLU.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les voiries, les liaisons piétons/vélos et les accès aux lots doivent être compatibles avec les principes définis dans les schémas d'aménagement du présent PLU.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets : L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions ainsi que des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², doit être implantée :

- . soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue,
- . soit avec un recul minimum de 3 mètres et de 15 mètres maximum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence au recul minimum.
- L'extension des constructions existantes implantées en retrait du recul minimum à la date d'approbation du présent PLU, devra être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction, ainsi que les annexes et les extensions, doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie existante ou projetée ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les règles de recul ne se cumulent pas. La règle de recul ne s'applique qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département doivent dans tous les cas être respectés.
- Si le projet de construction jouxte une construction existante implantée en retrait, la construction à édifier peut s'aligner sur celle qui est en retrait.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
L'implantation des constructions nouvelles ou installations, des extensions et des annexes doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m² doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m².
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
L'implantation des constructions nouvelles ou installations, des extensions et des annexes doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, ainsi que les extensions et les annexes, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (**cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement**).
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les enrochements sont interdits.

Volumes des constructions : Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Façades et murs de soutènement :

Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- Couleurs et teintes :

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, seul le bois naturel est autorisé pour les extensions et les annexes afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

- **Matériaux :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les bardages métalliques sont autorisés seulement pour les annexes de moins de 20 m² et les extensions.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- **Ouvertures et menuiseries :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la maçonnerie. Ils sont interdits en saillie pour les constructions existantes.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- **Éléments en saillie :**

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

- **Façades des locaux d'activité :**

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs. Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

Toitures :

- La règle est le toit de tuiles, mais d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées au volume principal et sous réserve que leur pente soit comprise entre 30 et 45%.

- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :

- volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
- matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
- matériaux de couverture des toitures ;
- composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
- vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (ferronneries, menuiseries, volets, ...).

- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

Clôtures : (cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)

- **Implantation des clôtures :**

Les clôtures positionnées en limite de l'espace public doivent être implantées suivant l'alignement défini par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux :** les clôtures sont réalisées :

- soit d'un mur construit en pierres locales ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) ;
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée ou non par une haie vive constituée d'essences locales.

Les murets en pierres sèches doivent être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

- **Hauteur des clôtures :**

Elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre pour les murs pleins, les grillages et les murs bahuts surmontés d'un grillage.

La hauteur des haies vives plantées en limite de l'espace public n'excèdera pas 1,80 mètre.

Ces hauteurs maximales sont portées à 2 mètres pour les terrains comportant des bâtiments d'activité.

- **Couleurs :** Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

Portail :

- Les portails sont positionnés à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- La hauteur des portails n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

 **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Non réglementé

 **ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

 **ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ZONE URBAINE UB

La zone UB comprend les espaces bâtis situés en dehors du bourg avec une trame urbaine plus aérée et qui correspondent aux extensions urbaines plus récentes de la commune.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier, à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités :
 - les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial ou de services ou de bureaux, d'hébergement hôtelier ou de tourisme.
 - l'extension ou la création d'installations classées,
 - le changement de destination des constructions existantes,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets : L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à l'alignement.
- L'extension des constructions existantes implantées en retrait de la bande d'implantation à la date d'approbation du présent PLU, devra être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction, ainsi que les annexes et les extensions, doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie existante ou à créer.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les règles de recul ne se cumulent pas. La règle de recul ne s'applique qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département doivent dans tous les cas être respectés.
- Pour les terrains « en drapeau », la règle de recul s'applique par rapport à la limite séparative parallèle à la voie publique.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions ainsi que des annexes doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m².
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, ainsi que les extensions et les annexes, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (**cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement**).
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les enrochements sont interdits.

Volumes des constructions : Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Façades et murs de soutènement :

Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- Couleurs et teintes :

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

- **Matériaux :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les façades d'aspect métallique des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite en façade.

- **Ouvertures et menuiseries :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la maçonnerie. Ils sont interdits en saillie pour les constructions existantes.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- **Éléments en saillie :**

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

- **Façades des locaux d'activité :**

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir

en saillie par rapport aux murs. Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

Toitures :

- La règle est le toit de tuiles, mais d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les toitures monopentes sont autorisées sous réserve de l'intégration du bâtiment dans le site.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :
 - volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
 - matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
 - matériaux de couverture des toitures ;
 - composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
 - vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (ferronneries, menuiseries, volets, ...).
- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

Éléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

Clôtures : (cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)

- **Implantation des clôtures :**

Les clôtures positionnées en limite de l'espace public doivent être implantées suivant l'alignement défini par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux** : les clôtures sont réalisées :

- soit d'un mur construit en pierres locales ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) ;
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée ou non par une haie vive constituée d'essences locales.

Les murets en pierres sèches doivent être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

- **Hauteur des clôtures :**

Elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre pour les murs pleins, les grillages et les murs bahuts surmontés d'un grillage.

Ces hauteurs maximales sont portées à 2 mètres pour les terrains comportant des bâtiments d'activité.

- **Couleurs** : Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

Portail :

- Les portails sont positionnés à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- La hauteur des portails n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE URBAINE UX

La zone UX correspond aux secteurs accueillant exclusivement des activités économiques (zone d'activité des Empeaux).

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article UX2.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les annexes et les extensions des bâtiments existants, sous réserve d'être liées à des activités artisanales, commerciales, de service, de bureaux ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités.
- L'extension ou la création d'installations classées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec les activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique et de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets : L'aménagement sur le terrain d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions ainsi que des annexes des bâtiments ou installations existants doit être implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et à 10 mètres minimum de l'axe de la RD9.
- Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m².
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.
- Les zones extérieures de stockage seront implantées de manière à être perçues le moins possible depuis les espaces et voies publiques.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions ainsi que des annexes doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,

- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 5 mètres sauf impossibilité technique justifiée liée à l'activité.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m².
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace de 4 mètres minimum pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (condition de salubrité et de sécurité).

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
- L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant,
- Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction ainsi que les éléments techniques (antenne relais, silo, cheminée, ...) après étude particulière d'intégration au site.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, ainsi que les extensions et les annexes, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les annexes et les extensions des constructions doivent être le complément naturel de la construction principale ; elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

(cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement)

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- Plutôt qu'une plateforme unique, les projets devront privilégier la réalisation de plusieurs plateformes successives accompagnant la topographie naturelle du terrain et répondant par exemple aux différentes fonctions associées à l'activité (bâtiment, stationnement, stockage, ...).
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement réalisés en pierres ou en maçonnerie enduite.

Traitement des talus et des soutènements :

- Un soin particulier doit être apporté au traitement périphérique des plateformes, notamment aux transitions entre deux niveaux de terrain qui seront traitées :
 - soit par un mur de soutènement vertical,
 - soit par un talus ayant une pente maximum de 50%.
- Les murs de soutènement seront en pierre, en gabion de pierres, en béton brut de décoffrage, béton texturé ou béton matricé (uniquement décor abstrait).
- Les talus devront être recouverts d'une épaisseur suffisante de terre végétale afin de permettre leur mise en herbe ou leur plantation à l'aide de plantations d'essences locales **(cf. fiche CAUE en annexe du règlement)**.

Volumes des constructions : Pour toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes et les extensions, le nombre de volumes par construction doit être limité et chacun des volumes doit être simple.

Façades :

- Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les façades seront traitées :
 - soit en pierre naturelle jointoyée ou mise en œuvre de façon à imiter une pose à sec,
 - soit en verre,
 - soit en bardage bois laissé brut ou lasuré gris moyen à l'exclusion de toute autre nuance,
 - soit en bardage métallique laqué dans une teinte choisie parmi les teintes RAL 7037 ou 7038, à l'exclusion de toute autre nuance.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
- Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, etc. seront positionnés sur les façades non perçues depuis l'espace public. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.
- Les coffres des volets roulants sont interdits en saillie.

Toitures : les couvertures seront réalisées :

- soit en plaques de fibrociment de teinte naturelle,
- soit en bac acier laqué de teinte RAL7037 ou RAL7038.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées au volume principal et sous réserve que leur pente soit comprise 30 et 45%.

Clôtures : **(cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)**

Matériaux : Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage double torsion galvanisé fixé sur piquets en acier galvanisés le plus fin possible,
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales diversifiées, doublée ou non d'un grillage.

Hauteur des clôtures : Elles ne doivent pas excéder 2 mètres, sauf nécessité liée à la nature de l'activité.

Portails :

- Ils seront positionnés à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
- Ils seront ajourés, en acier galvanisé et fixés sur des poteaux en acier galvanisé de section carrée.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.
- Les abords des bâtiments de plus de 30 mètres de long feront l'objet de plantations d'arbres ou de haies bocagères ou champêtres composées d'essences végétales locales, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE UX15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE A URBANISER : 1AU

La zone 1AU comprend les secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU. La zone est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier, à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble tel que défini dans les orientations d'aménagement de chaque zone.
- Sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités :
 - les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial, de services ou de bureaux, d'hébergement hôtelier ou touristique,
 - l'extension ou la création d'installations classées,
 - le changement de destination des constructions existantes,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

Les voiries et liaisons piétons/vélos doivent être compatibles avec les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation de chacune des zones.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets : L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations, les extensions ainsi que les annexes doivent être implantées en dehors de la bande d'inconstructibilité définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.
- Au moins une façade du bâtiment principal, de l'extension et de l'annexe dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m² doit être implantée dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres de l'alignement de la route départementale.

- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence au recul maximum.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale et de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les règles de recul ne se cumulent pas. La règle de recul ne s'applique qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département doivent dans tous les cas être respectés.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions nouvelles ou installations, des extensions et des annexes doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m² doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure ou égale à 20 m².
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, ainsi que les extensions et les annexes, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (**cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement**).
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les enrochements sont interdits.

Volumes des constructions : Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Façades et murs de soutènement :

Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- Couleurs et teintes :

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

- **Matériaux :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les façades d'aspect métallique des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite en façade.

- **Ouvertures et menuiseries :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la maçonnerie. Ils sont interdits en saillie pour les constructions existantes.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- **Éléments en saillie :** Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

- **Façades des locaux d'activité :** Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs. Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

Toitures :

- La règle est le toit de tuiles, mais d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les toitures monopentes sont autorisées sous réserve de l'intégration du bâtiment dans le site.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

Clôtures : (cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)

- **Implantation des clôtures :**

Les clôtures positionnées en limite de l'espace public doivent être implantées suivant l'alignement défini par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux :** les clôtures sont réalisées :

- soit d'un mur construit en pierres locales ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) ;
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée ou non par une haie vive constituée d'essences locales.

Les murets en pierres sèches doivent être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

- **Hauteur des clôtures :**

Elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre pour les murs pleins, les grillages et les murs bahuts surmontés d'un grillage.

Ces hauteurs maximales sont portées à 2 mètres pour les terrains comportant des bâtiments d'activité.

- **Couleurs :** Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

Portail :

- Les portails seront positionnés à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- La hauteur des portails n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.

- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE A URBANISER : 2AU

La zone 2AU comprend les secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Ces zones, insuffisamment équipées, sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de leur viabilisation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification du PLU. Elles feront alors l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sont autorisées à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets : L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container.

ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général ne doit pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général ne doit pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.
- Les abords des bâtiments de plus de 30 mètres de long feront l'objet de plantations d'arbres ou de haies bocagères ou champêtres composées d'essences végétales locales, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE 2AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE AGRICOLE : A

La zone A concerne les espaces agricoles à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées.

Elle comprend un secteur **Ap** où les enjeux paysagers et environnementaux impliquent une inconstructibilité sur des terrains dont la vocation est agricole.

Elle comprend également un secteur **Am** lié à l'activité maraîchère.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions, les installations et les habitations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation.
- Le changement de destination des bâtiments désignés dans le document graphique du PLU au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - o pour les annexes, d'avoir un usage accessoire et une implantation à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, et une emprise au sol limitée à 50 m² au total,
 - o de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - o que les réseaux soient suffisants.
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Ap, seuls sont admis les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs.

Dans le secteur Am : sont seules autorisées :

- Les serres nécessaires à l'activité de maraîchage, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et que leur surface au sol n'excède pas 2000 m² sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la

sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique et de communications électroniques seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Au moins une façade des nouvelles constructions ou de l'extension ou des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise

au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et dans une bande de 10 à 20 mètres de l'alignement des routes départementales existantes ou projetées.

- Pour les autres constructions : au moins une façade des nouvelles constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et à 10 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.
- L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, doit être réalisée en continuité, sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à l'alignement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les règles de recul ne se cumulent pas. La règle de recul ne s'applique qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département doivent dans tous les cas être respectés.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Dans le secteur Am, les serres doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et à 10 mètres minimum de l'alignement des routes départementales existantes ou projetées.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles ou des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comprend pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², à usage d'habitation doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 15 mètres.
- Au moins une façade des autres constructions ou installations nouvelles et des extensions des constructions existantes doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.
- Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace d'au minimum 4 mètres pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient, en terme de salubrité et de sécurité, quant à leur occupation ou à leur utilisation.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants,
- 50 m² au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 9 mètres jusqu'au faîtage,
- L'extension d'un bâtiment existant peut être réalisée au niveau de l'existant.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...).
- La hauteur n'est pas règlementée pour les éléments techniques (silos, machineries, ...).
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

Dans le secteur Am, la hauteur maximale des serres est limitée à 4 mètres.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, les extensions et les annexes doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

- Les constructions nouvelles ainsi que leurs extensions et annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (**cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement**).
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les enrochements sont interdits.

Volumes des constructions : Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Façades et murs de soutènement :

Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- Couleurs et teintes :

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction et leur toiture sera de teinte mate, dans les tons gris.

- **Matériaux** :

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les façades d'aspect métallique des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite en façade.

- **Ouvertures et menuiseries** :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la maçonnerie. Ils sont interdits en saillie pour les constructions existantes.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- **Éléments en saillie** :

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

- **Façades des locaux d'activité** :

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs. Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

Toitures :

- La règle est le toit de tuiles, mais d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- Les toitures monopentes sont autorisées sous réserve de l'intégration du bâtiment dans le site.

- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions nouvelles agricoles.

- Pour les constructions nouvelles agricoles, il est imposé pour les toits à double pente une répartition des pentes d'au minimum 2/3 – 1/3.

- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :
 - volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
 - matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
 - matériaux de couverture des toitures ;
 - composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
 - vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (feronneries, menuiseries, volets, ...).
- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

Éléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

Clôtures : (cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

- **Implantation des clôtures :**

Les clôtures positionnées en limite de l'espace public doivent être implantées suivant l'alignement défini par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux :** les clôtures sont réalisées :

- soit d'un mur construit en pierres locales ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) ;
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée ou non par une haie vive constituée d'essences locales.

Les murets en pierres sèches doivent être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité ou corridor écologique), les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Hauteur des clôtures :**

Elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre pour les murs pleins, les grillages et les murs bahuts surmontés d'un grillage.

Ces hauteurs maximales sont portées à 2 mètres pour les terrains comportant des bâtiments d'activité.

- **Couleurs :**

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

Portail :

- Les portails seront positionnés à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- La hauteur des portails n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.
- Les abords des bâtiments de plus de 30 mètres de long feront l'objet de plantations d'arbres ou de haies bocagères ou champêtres composées d'essences végétales locales, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N

La zone N comprend les espaces naturels et les sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, à préserver de l'urbanisation.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale à condition d'être démontables
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation.
- Le changement de destination des bâtiments désignés dans le document graphique du PLU au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - o pour les annexes, d'avoir un usage accessoire et une implantation à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, et une emprise au sol limitée à 50 m² au total,
 - o de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - o que les réseaux soient suffisants.
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

En aucun cas l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Département.

Voirie de desserte publique ou privée : En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules (y compris ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

L'imperméabilisation des sols des voies d'accès doit être limitée le plus possible.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans les autres cas, les eaux pluviales doivent, de préférence, être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs ou en eau, ...).

Réseaux secs : Les branchements de distribution électrique et de communications électroniques seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au moins une façade des nouvelles constructions ou installations, des extensions et des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et 10 mètres de l'alignement des routes départementales existantes ou projetées.
- L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du présent PLU, doit être réalisée sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à l'alignement.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les règles de recul ne se cumulent pas. La règle de recul ne s'applique qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département doivent dans tous les cas être respectés.
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une façade des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes et des annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m², doit être implantée :
 - soit en limite séparative latérale,
 - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.
- Les annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.
- Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants,
- 50 m² au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- L'extension d'un bâtiment existant peut être réalisée au niveau de l'existant.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les éléments techniques (silos, machineries, ...).

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions, les extensions et les annexes doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les dispositions de l'article 11 ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services ou équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

Terrassements et exhaussements :

- Les constructions nouvelles ainsi que leurs extensions et annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (**cf. fiche CAUE « adaptation des constructions à la topographie » en annexe du règlement**).
- Les travaux de terrassements (déblais et remblais) doivent être très limités
- La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement. Les enrochements sont interdits.

Volumes des constructions : Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Façades et murs de soutènement :

Toutes les façades (y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

- Couleurs et teintes :

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction et leur toiture sera de teinte mate, dans les tons gris.

- **Matériaux :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les façades d'aspect métallique des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite en façade.

- **Ouvertures et menuiseries :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la maçonnerie. Ils sont interdits en saillie pour les constructions existantes.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- **Éléments en saillie :** Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils seront positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

- **Façades des locaux d'activité** : Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs. Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

Toitures :

- La règle est le toit de tuiles, mais d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les toitures monopentes sont autorisées sous réserve de l'intégration du bâtiment dans le site.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :
 - volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
 - matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
 - matériaux de couverture des toitures ;
 - composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
 - vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (ferronneries, menuiseries, volets, ...).
- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

Éléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

Clôtures : (cf. fiches CAUE en annexe 2 du règlement)

- **Implantation des clôtures** :
Les clôtures positionnées en limite de l'espace public doivent être implantées suivant l'alignement défini par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.
- **Matériaux** : les clôtures sont réalisées :
 - soit d'un mur construit en pierres locales ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) ;
 - soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
 - soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée ou non par une haie vive constituée d'essences locales.

Les murets en pierres sèches doivent être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité ou corridor écologique), les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Hauteur des clôtures :**

Elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre pour les murs pleins, les grillages et les murs bahuts surmontés d'un grillage.

Ces hauteurs maximales sont portées à 2 mètres pour les terrains comportant des bâtiments d'activité.

- **Couleurs :** Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

Portail :

- Les portails sont positionnés à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- La hauteur des portails n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule.

L'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement doit être limitée le plus possible.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. fiches CAUE en annexe du règlement

- Les plantations existantes, et en particulier les arbres de haute tige, doivent être conservés autant que possible. Pour préserver la biodiversité, tout abattage d'arbre ou arbuste sera compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- Les nouvelles plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées et diversifiées.
- Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales utilisées doivent être diversifiées.
- Les points d'eau doivent être conservés (mares, citernes, puits, ...) : leur comblement est interdit.
- L'organisation des espaces de circulation situés sur le terrain sera étudiée de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.
- Les abords des bâtiments de plus de 30 mètres de long feront l'objet de plantations d'arbres ou de haies bocagères ou champêtres composées d'essences végétales locales, de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE 1 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

Acrotère : Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Adaptation des constructions aux terrains : cf. annexe 2 : fiche du CAUE

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement : C'est la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers, ...) et les propriétés privées.

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

Annexe : Construction complémentaire implantée indépendamment de la construction principale. Sa taille est inférieure à la taille de la construction principale.

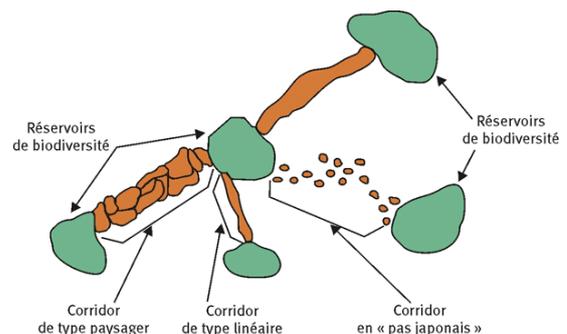
Bâtiment agricole : Construction dont l'usage est affecté à l'activité agricole (stockage de matériel ou de récoltes, abri pour animaux d'élevage, activité accessoire, ...).

Bâtiment nouveau : Toute nouvelle construction y compris les annexes. Une extension n'est pas considérée comme un bâtiment nouveau.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination définies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme à une autre de ces destinations.

Continuité écologique :

La continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité (espaces riches en biodiversité où les espèces végétales et animales peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) est assurée grâce aux corridors écologiques qui constituent des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore pour se déplacer d'un réservoir à un autre.

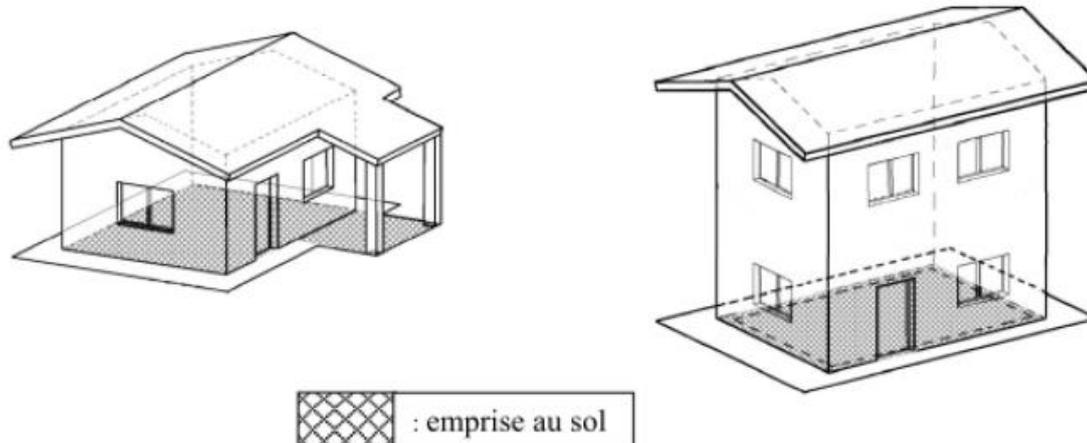


Cote NGF : le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) détermine des cotes minimales de premier niveau de plancher à respecter dans certaines zones soumises à des risques d'inondation.

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation, ..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Limite basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R.420-1 du Code de l'urbanisme).



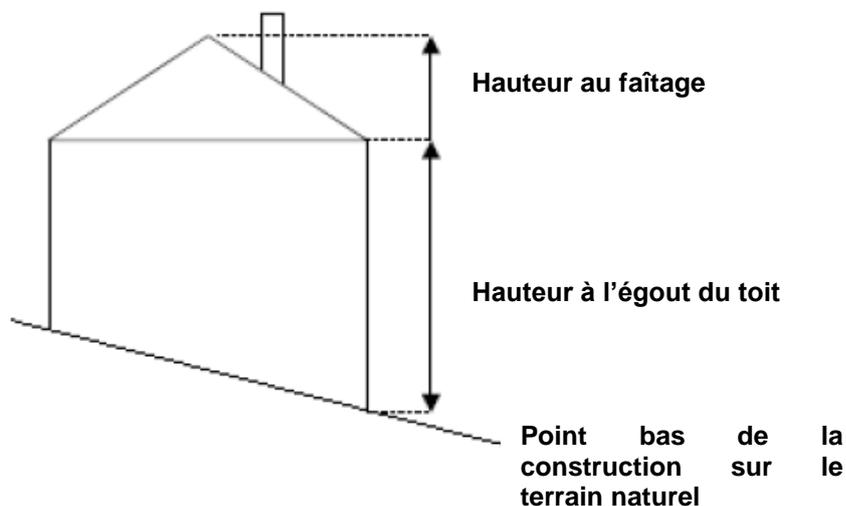
Essence locale : Végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, ..., bien adaptées au climat et à la nature des sols locaux. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes (cf. annexe 2 du règlement : fiches du CAUE).

Extension : Augmentation de la surface ou du volume d'une construction, réalisée dans la continuité de la construction principale existante, horizontalement ou verticalement (surélévation).

Façade principale d'une construction : La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de la voie.

Habitation légère de loisirs : il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R.111-37 du code de l'urbanisme).

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

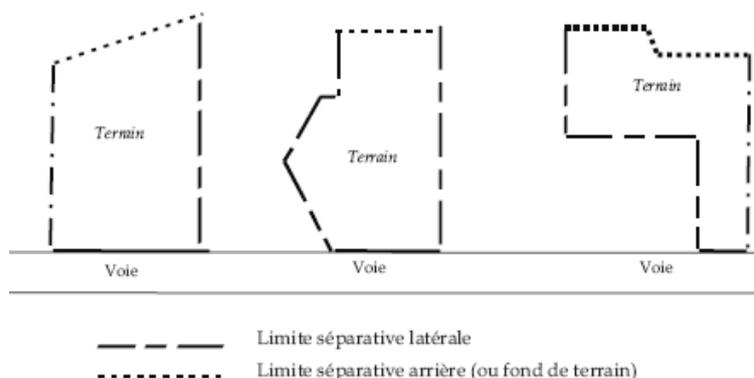


Implantation des constructions par rapport aux voies : L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Dans le cas d'une limite de terrain constituée d'un talus, la limite séparative se situe à l'altitude haute pour le fond haut et à l'altitude basse de la limite pour le fond bas.

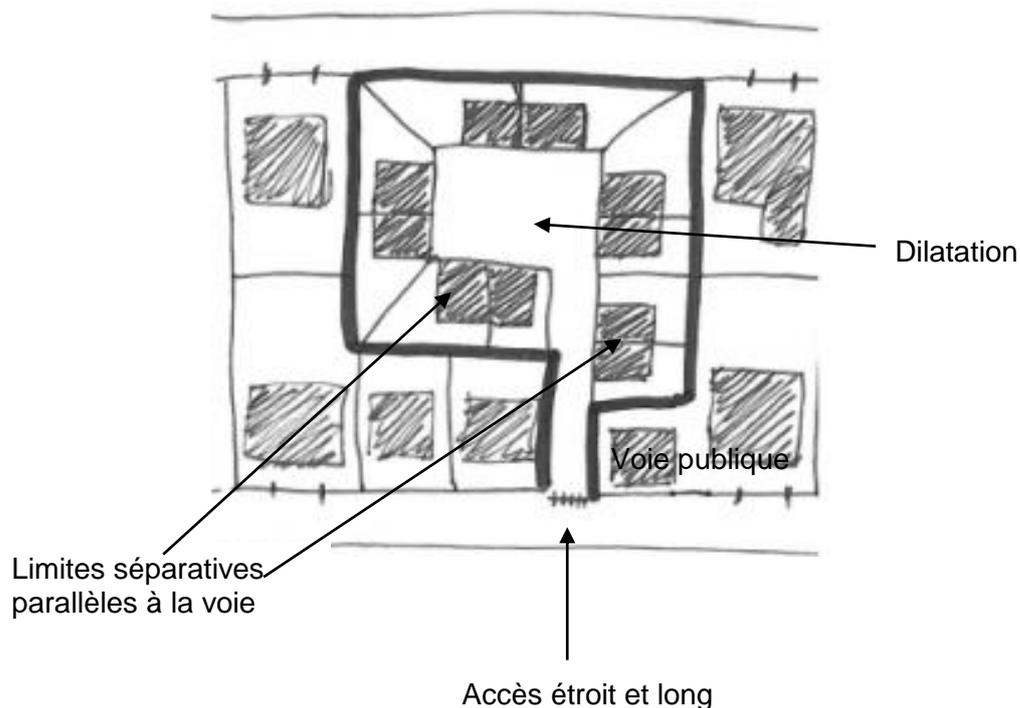


Nouvelle construction : Cf. Bâtiment nouveau

Opération d'aménagement d'ensemble : Modalité d'aménagement d'un secteur selon laquelle ledit secteur doit être aménagé en une seule opération et non au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs du PLU (le plus souvent des zones 1AU). Elles se traduisent par des schémas et des principes en matière d'implantation des constructions, de desserte de voirie interne, d'accès à la zone, d'espaces verts, Les projets de construction dans ces secteurs doivent être compatibles avec les principes définis dans les OAP.

Parcelle en drapeau : parcelle avec un accès étroit et long qui se termine par une dilatation plus large. Ces parcelles sont souvent issues d'une division parcellaire.



Recul ou retrait : Le recul, ou retrait, est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être : l'axe d'une voie, l'alignement ou la limite parcellaire. Il est calculé horizontalement de tous points des constructions, y compris les éléments en saillies (auvent, balcon, débords de toits, ...) ainsi que les terrasses.

Réhabilitation : Travaux visant à apporter à un bâtiment ou un équipement existant le confort avec les normes d'aujourd'hui (emploi des techniques et des matériaux actuels d'isolation, électricité, etc.).

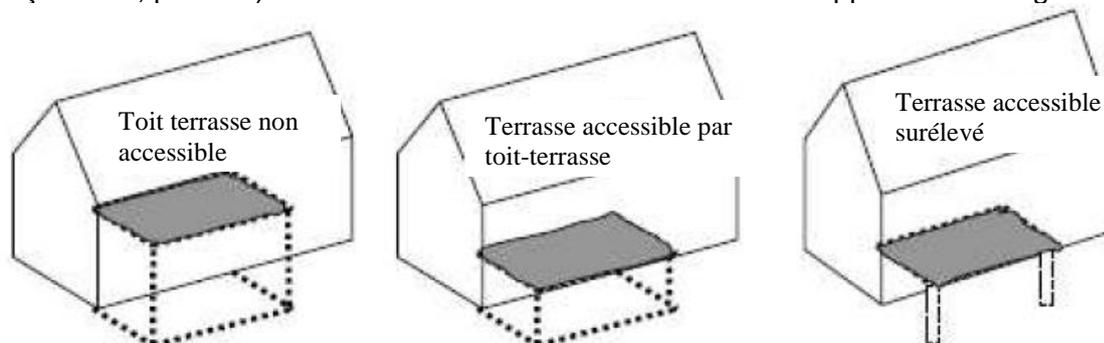
Restauration : Travaux visant à redonner à un bâtiment son caractère d'origine (emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque de construction).

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

Surface de plancher : L'article R.331-7 du Code de l'Urbanisme définit la surface plancher :
« 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 ;

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.



Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës (non traversées par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.

Voie privée : Tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6 du présent règlement, les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise d'une voie se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Voies et emprises publiques : Tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. Dans l'article 6 du présent règlement, les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à des voies et emprises publiques.

ANNEXE 2 : FICHES DES CAUE

- L'adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain
- Clôtures et limites de propriété
- Essences locales en Bouriane
- Essences locales des Causses
- Haies
- Plantes grimpantes
- Législation en matière de plantations