Département de l'Hérault

Commune de Saint-Georges d'Orques

PLU

Plan Local d'Urbanisme

7ème modification simplifiée du PLU

IV – Règlement

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour *Date d'arrêté*	Modification *Date d'approbation*	Modification simplifiée *Date d'approbation*	Révision simplifiée *Date d'approbation*
1ère		12.09. 2011	10.03.2010	25.06. 2012
2ème	14.03.2008	12.09.2011	29.09.2010	11.12.2013
3ème	24.03.2017	13.02.2013	05.12.2011	
4ème		11.12.2013	29.11.2012	
5ème		24.11.2016	13.02.2013	
6ème			17.12.2014	
7ème			27.09.2017	

SOMMAIRE

TITRE I GLOSSAIRE
..... 3

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
..... 6

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 7

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC ..... 28 CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 37

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
..... 43

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 44

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0 53

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
..... 57

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 58

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 62

TITRE I
GLOSSAIRE

ACCES
L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Cette limite qui peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

ACROTERE
Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou une toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente. Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

ANNEXES
Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement ou à l'activité de la construction principale, mais liées à celle-ci, comme par exemple les abris de jardin, locaux techniques, locaux à vélos, garages,…, accolées ou non à la construction principale.

ATTIQUE
Petit étage terminant la partie supérieure d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

CONSTRUCTION

Sont considérés comme des constructions, les éléments bâtis ancrés dans le sol (sauf ouvrages et édicules techniques, emmarchements, terrasses au niveau du terrain naturel, clôtures, murs pare vue).

CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Constitue une construction individuelle, l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage. Constitue une construction collective, l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation de plus de deux logements.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESSERTE
La voie constitue la desserte de la parcelle qui fait l'objet d'un projet. Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins (généralement en zones naturelles et agricoles) dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et doivent également permettre d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la règlementation en vigueur.

EMPRISE AU SOL La définition de l'emprise au sol retenue pour le présent règlement (article 9 - Emprise au sol) est **la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol** ;

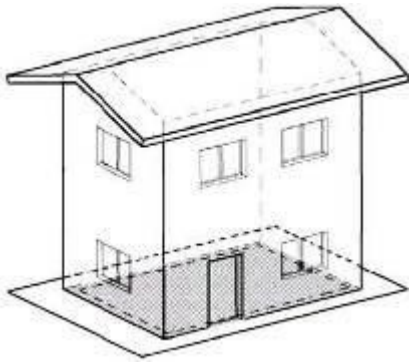
Cette définition conduit à **intégrer tous les éléments extérieurs couverts d'une construction**, en saillie des façades, tels que balcons, coursives ou terrasses couverts, auvents, loggias. A la différence de la surface de plancher de la construction, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs, y compris les matériaux et aménagements d'isolation.

Les débords et surplombs sont pris en compte, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien

(croquis ci-dessous). Les tonnelles et brises soleils (soit les éléments ajourés et de structure légère) ne sont pas non plus constitutifs d'emprise au sol.

Par ailleurs, les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative ne constituent pas de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol, par exemple. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent pas une surélévation significative ne sont pas non plus constitutives d'emprise au sol.

Ne sont pas non plus inclus dans le calcul de l'emprise au sol au sens de l'article 9 du présent règlement les piscines de moins de 100 m^2 de bassin qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur audessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.



Emprise au sol

ESPACES LIBRES / ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non bâtis et non imperméabilisés. Ils n'incluent pas les espaces de stationnement extérieurs, même s'ils ne sont pas imperméabilisés. Par contre, ils peuvent admettre du stationnement en sous-sol, à condition qu'ils soient recouverts d'une surface de terre de 60 cm de profondeur minimum.

HAUTEUR

Sauf dispositions contraires du règlement, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou point le plus haut du toit terrasse).
Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur, les antennes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
Les hauteurs maximales ne concernent pas les mas d'antennes-relais, à condition de s'inscrire dans le cadre du guide des bonnes pratiques entre maires et opérateurs de téléphonie mobile.

LIMITE DE REFERENCE MENTIONNEE AUX ARTICLES 6

Elle comprend :

- l'ensemble des limites des espaces publics (voies et places) ;
- les limites des emplacements réservés pour réalisation, élargissement ou extension de voies ou de places ; - les limites des voies privées faisant l'objet d'un usage public.

MODENATURE

Ensemble des dispositions des principaux éléments d'ornements d'une façade (corniches, bandeaux, moulures, encadrements,...) constituant le style ou la typologie architecturale d'un bâtiment.

OPERATION D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

MURS DE SOUTENEMENT

Ouvrage nécessaire à contenir des terres naturelles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA une zone urbaine générale dense correspondant au centre de St-Georges-d'Orques. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. La zone UA est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.

Elle comprend divers secteurs :

- **UAa** correspondant au secteur le plus ancien, le cœur médiéval du village ;
- **UAb,** correspondant globalement aux extensions réalisées jusqu'au milieu du 20ème siècle des faubourgs ;

L'ensemble de la zone UA est inscrite en périmètre de protection au titre de **L.151-19 du code de l'urbanisme**, afin de conserver les caractéristiques architecturales et urbaines du bâti ancien.

En complément de ce périmètre général de protection, des **règles graphiques spécifiques** représentées sur les plans de zonage sont instaurées au titre des articles **L 151-18 et L 151-19 du**

code de l'urbanisme, de manière à localiser les protections particulières des éléments de patrimoine architectural ou paysager identifiés :

Edifices ou partie d'édifice à conserver (**L.151-19) :** édifices remarquables présentant un intérêt patrimonial, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions (**article UA-11)**

Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur (L151-18 et L 151-19) les caractéristiques architecturales et urbaines sont à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur. Ces lignes graphiques constituent une limite de référence au sens de l'article 6 et 9 du règlement ;

Immeubles ou partie d'immeuble à démolir (**article L151-18) i**mmeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée, et dont la reconstruction ou l'extension est interdite. Ils induisent de fait un espace libre inconstructible ;

Espaces libres de cours et jardins d'accompagnement à conserver (L151-18 et L 151-19) : espaces libres inconstructibles permettant de préserver et valoriser les grandes propriétés dont ils constituent les abords ;

Parcs d'accompagnement à conserver (**articles 151-18 et L151-19)** boisements préservés en raison de leur valeur culturelle et historique et en raison de leur lien avec les grandes propriétés dont ils valorisent les abords. L'emprise des constructions y est limitée à 10%.

Sur les cours, jardins et parcs d'accompagnement, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés. Les arbres doivent être préservés. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme et ne pourront être admises que sous conditions. Ces espaces doivent conserver une dominante végétale et perméable ;

Murs et murets de clôture, porche ou portail monumental à conserver, à restaurer ou à reconstituer. Leur démolition est interdite. En cas de nécessité, ils seront restaurés ou restitués.

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article **L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme :** alignements d'arbres le long des voies principales. Ces alignements devront être conservés. En cas de nécessité, leur coupe peut être admise mais l'ordonnancement végétal (alignement) devra être préservé.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection contre les risques d'inondation ;

1.2. Règles graphiques spécifiques :

- « Edifices ou partie d'édifice à conserver » représentés sur les plans de zonage : leur démolition et leur altération sont interdites ;
- « Immeubles ou partie d'immeuble à démolir » représentés sur les plans de zonage : leur reconstruction et leur extension est interdite ;
- « Espaces libres de cours et jardins d'accompagnement à conserver » représentés sur les plans de zonage : les constructions nouvelles sont interdites ;
- « Murs et murets de clôture, porche ou portail monumental à conserver, à restaurer ou à reconstituer » représentés sur les plans de zonage : leur démolition est interdite.

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

2.1. Dispositions générales

- Les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- la démolition est soumise à permis de démolir ;
- les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
- la démolition, l'altération ou la modification des édifices autres que les « édifices ou partie d'édifice à conserver » pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices ou de l'ensemble urbain dont ils font partie.

2.2. Servitude de mixité sociale :

Tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher à usage d'habitation devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement…), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération.

2.3. Règles graphiques spécifiques :

- Sur les « espaces libres de cours et jardins d'accompagnement à conserver » et « parcs d'accompagnement à conserver » représentés sur les plans de zonage : les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions (admises uniquement dans les parcs et de manière limitée) peuvent être admis à conditions cumulatives :
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ; ○ de conserver une dominante végétale ou perméable ;
  - de préserver les arbres. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article UA-13.
- « Immeubles ou partie d'immeuble à démolir » représentés sur les plans de zonage : la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement, publiques ou privées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition : - qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ; - et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m.

Leur partie terminale doit en outre être aménagée de manière à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de part leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Dans tous les cas, en secteur UAb, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, ils seront peints dans le ton des façades qu'ils traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

ARTICLE UA - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

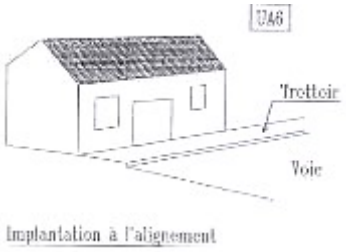
ARTICLE UA - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1. Règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage :

- **« Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur »** représentés sur les plans de zonage (ligne jaune sur le plan de zonage) :
  - cas général : les façades des constructions sont obligatoirement implantées sur cette ligne graphique ;
  - cas particuliers : certaines façades à conserver sont situées en recul par rapport à l'alignement de la voie et des avancées bâties en rez-de-chaussée viennent en extension du corps d'édifice principal (garage, terrasse,…), jusqu'à l'alignement de la voie.
    - **cas 1** : en l'absence de règle graphique spécifique, l'aménagement ou la réhabilitation de ces avancées est admise dans leur forme (emprise, hauteur) existante ;
    - **cas 2** : sur les immeubles ou partie d'immeuble à démolir repérés graphiquement (pochage jaune du plan de zonage) la démolition des avancées bâties venant en extension du corps d'édifice principal peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement, publiques ou privées, ou dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'une reconstruction.

- **« Espaces libres de cours et jardins d'accompagnement à conserver »** représentés sur les plans de zonage (trame hachurée verte sur le plan de zonage) : espaces inconstructibles, ils induisent de fait un retrait minimal.

6.2. A défaut de représentation graphique spécifique : alignement



Implantation à l'alignement

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la parcelle est desservie par deux voies, l'implantation en limite n'est obligatoire que sur la voie où l'alignement est déjà réalisé.

6.3. Lorsqu'elles ne contredisent pas une règle graphique spécifique, des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine ; - pour les extensions des constructions ou pour les annexes ;

6.4. Cas particuliers : - les ouvrages en saillie sur les voies et emprises publiques peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur par rapport à l'alignement ;

- les piscines doivent être édifiées en recul de 1,90 m au moins par rapport à l'alignement ;
- non règlementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximale de 15 m de profondeur à partir de l'alignement ou des « façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur » représentés sur les plans de zonage :

- **Règle générale : implantation en ordre continu**

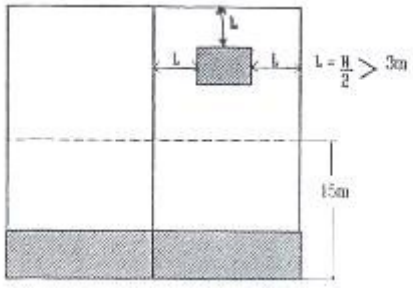
Implantation en ordre continu dans la bande de 15m

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

- **Exceptions : l**a continuité peut être interrompue, sauf sur les « façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur » représentés sur les plans de zonage :
  - lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
  - lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

  Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.

7.2. Au-delà de la bande de 15 m de profondeur :



- **Règle générale : recul**
  La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.

- **Exceptions :** les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
  - si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
  - si la hauteur de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 4 m au faîtage.

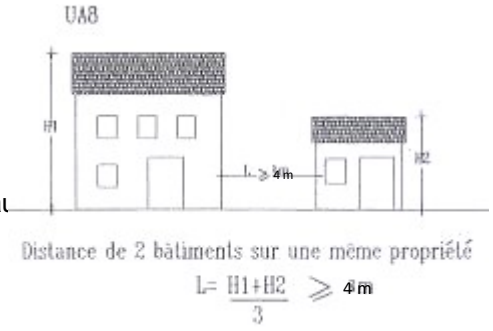
7.3. Cas particuliers :

- les piscines doivent être édifiées en recul de 1,90 m au moins par rapport aux limites séparatives ;
- implantation libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de leurs hauteurs totales respectives (L=(H1+H2)/3), sans être inférieure à 4 m.

Pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faîtage, cette distance pourra être réduite à 2,50 m.



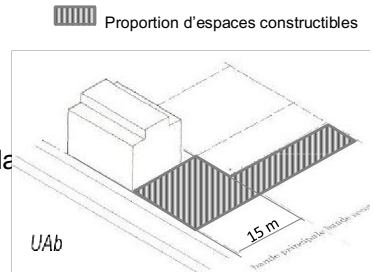
ARTICLE UA9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En UAa : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise existante.

9.2. En UAb :

- **Les règles graphiques spécifiques** reportées sur les plans de zonage devront être respectées : - Cours et jardins d'accompagnement : l'emprise au sol des constructions nouvelles est nulle ; - Parcs d'accompagnement : l'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à 10% ; - Immeuble ou partie d'immeuble à démolir : la reconstruction ou l'extension est interdite.
  - Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur : les avancées par rapport à des façades ou alignement de façades sont limitées à l'emprise existante.

- **En l'absence de règles graphiques spécifiques,** l'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - 100% sur une profondeur de 15 m à partir des limites de référence (façades ou alignement de façades graphiques ou, à défaut de représentation graphique, à l'alignement de la voie) ;
  - 50%, au-delà des 15 m par rapport à la limite référence.



ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

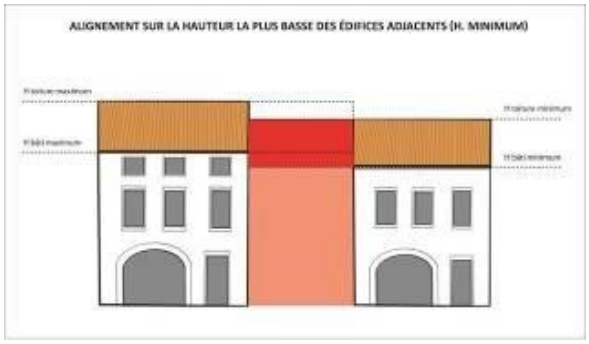
10.1. Règle générale :

La hauteur maximale de toute construction est de 12,50 m au point le plus haut de la construction.

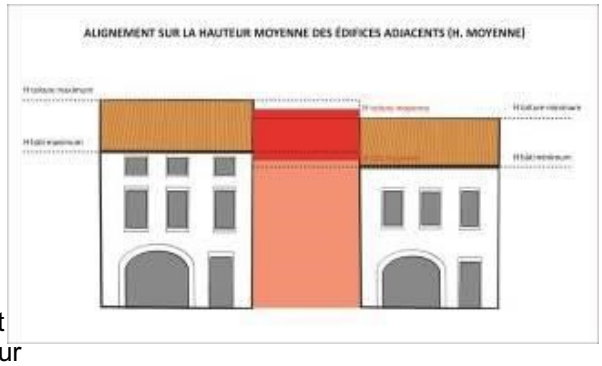
10.2. Règles graphiques particulières :

- **A l'alignement des voies ou sur les «façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur» représentés sur les plans de zonage, la hauteur des constructions est :**

- soit alignée sur la hauteur de l'une ou l'autre des constructions adjacentes (croquis H maximum / H minimum) ;



- soit alignée sur la hauteur établie par la moyenne des deux hauteurs des constructions adjacentes (croquis H moyenne).



La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture. Seront prises comme références les hauteurs des constructions existantes voisines et qui ne sont pas hors gabarit, (trop hautes ou trop basses) par rapport au niveau de hauteur moyen des bâtiments du secteur du centre ancien concerné.

- **Les avancées par rapport aux "façades ou alignements de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur"** représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à l'existant (RdC maximum) ;

- **Les "édifices ou partie d'édifice à conserver"** représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à l'existant ;

- **Dans les "parcs d'accompagnement à conserver"** représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à 8,5 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UA – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la commune peut s'adjoindre l'avis de l'architecte conseil de la commune, ainsi que celui de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

11.1. Dispositions générales

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, d'aménagements, de réhabilitation ou de restaurations.

Il est rappelé que toute autorisation d'urbanisme "*peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*". (article R111-21 du code de l'urbanisme).

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les parcelles aux alentours d'un édifice protégé ou d'une façade ou d'un alignement de façade à conserver feront l'objet d'une vigilance renforcée. A ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent et aux constituantes du décor urbain (les constructions mitoyennes - toitures et façades -, les composantes de l'espace public, et le cas échéant les installations commerciales - devantures, enseignes et éclairage -).
Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible.
- tout pastiche.
- toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

> Ensemble de la zone UA (ensembles urbains structurants du centre historique et faubourgs) :

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la mise en valeur de l'ensemble, uniquement pour motifs de dégradations invalidant une réhabilitation (pour motifs techniques ou économiques), pour motifs de sécurité ou pour motifs d'urbanisme.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de constructions dans un ensemble cohérent reprennent les règles générales. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

> « <u>Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mette en valeur » repérées sur les plans de zonage :</u>

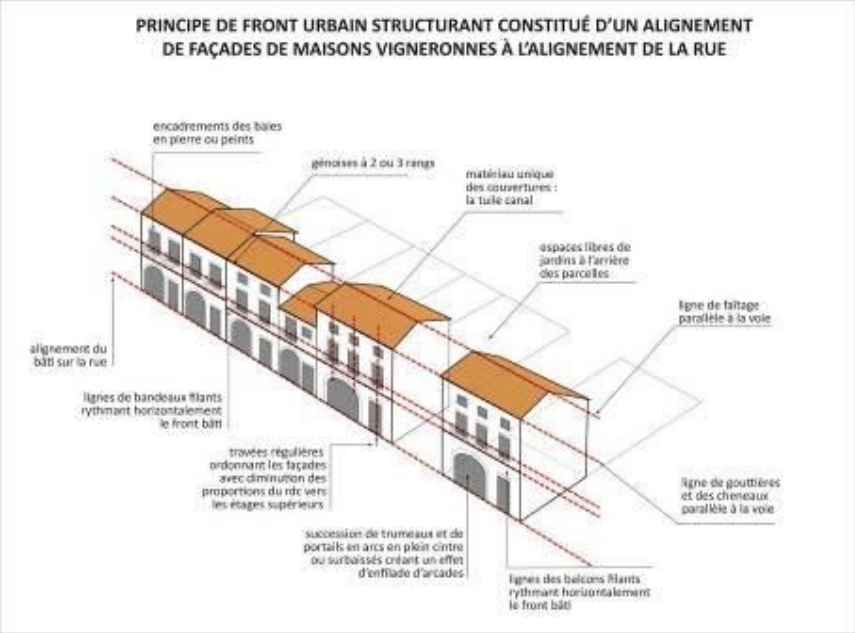
Ces façades seront conservées et restaurées, dans leurs dispositions d'origine ou supposées.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si la/les façade(s) ont déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du/des bâtiment(s).

Les réhabilitations et restaurations seront pratiquées dans le respect des dispositions d'origine.

<u>Seront notamment privilégiés</u> :

- la conservation des alignements sur le domaine public ;
- le respect et la valorisation des volumétries et dispositions morphologiques anciennes existantes ;
- le respect et la valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes (baies généralement axées par travée et alignées par niveau).
- les alignements de baies ou de tout élément de modénature avec les immeubles mitoyens.



> « Edifices ou parties d'édifices à conserver» repérés sur les plans de zonage :

Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement. Ces édifices remarquables seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées.

Tout élément d'écriture architecturale et stylistique d'origine en rapport avec les bâtiments protégés (décors peints, sculptures, corniches, bandeaux, encadrements moulurés,…) et faisant partie intégrante de la façade, sera conservé et restauré.

Les modifications de volumes et de toitures ne sont pas autorisées.

Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

<u>11.2 – Prescriptions relatives aux travaux sur constructions existantes</u>

11.2.1- Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et à l'exception des «Edifices ou parties d'édifices remarquables protégés pour leur intérêt patrimonial » repérés sur les plans de zonage. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

11.2.2- Toiture

En zone UA la toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couvrement ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entres toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.

Les pentes des toitures seront identiques aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 27% et 35%. Pour un même immeuble, ne sera admise qu'une seule valeur de pente, s'il est composé de plusieurs toits.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits en génoise à deux ou trois rangs de tuile.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits.

➔ Pour les **« édifices ou parties d'édifices à conserver »** repérés sur les plans de zonage, le volume de couverture des constructions existantes sera maintenu ou restitué, selon les dispositions du bâtiment et la forme générale des toitures références du secteur. Dans le cas d'une restitution d'un volume de toiture antérieure, la demande devra être motivée et documentée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

> <u>Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées</u>

Les chenaux et descentes d'eau seront obligatoirement réalisés en zinc.

Les dauphins seront réalisés en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction ;

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

➔ Les barbacanes sont interdites sur les **« édifices ou parties d'édifices à conserver »** repérés sur les plans de zonage.

Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.

> <u>Terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)</u>

Les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes) sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

➔ Elles sont interdites sur les **« édifices ou parties d'édifices à conserver»** repérés sur les plans de zonage.

> Fenêtres de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur.

Les châssis et lucarnes seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés verticalement, dans le tiers inférieur du pan de toiture et encastrés dans la couverture et devront rester en harmonie de proportion avec le pan de toiture ; ils auront des dimensions maximales de 0,80 x 1,00 mètre, posés verticalement.

➔ Pour les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les châssis de toits pourront être autorisés sur demande motivée. Ils ne seront admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, et seulement afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront de 0,55 x 0,80m, posés verticalement.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes en façade sont possibles, hormis sur les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes. Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade.

➔ Pour les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les lucarnes existantes originelles de la construction du bâtiment, de volume et proportions traditionnels, seront conservées et restaurées. Les lucarnes ne présentant pas d'intérêt architectural et ne remplissant plus de fonction, pourront être supprimées. Les lucarnes ayant disparues, mais dont les traces sont encore visibles en charpente, pourront être restituées, en cas de nécessité d'éclairer le comble. Le modèle sera choisi en fonction de l'époque de l'édifice, et de son type de couvrement.

En aménagement nouveau sous combles, la création de lucarnes nouvelles pourra être autorisée. Elles seront en cohérence avec l'architecture du bâtiment, et respecteront en particulier, les dimensions habituelles pour ce genre d'ouvrage. Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Elles doivent reprendre des modèles existants (dans leurs proportions, matériaux et mise en œuvre), appartenant à des immeubles contemporains de celui pour lequel elles seront créées.

Seront privilégiés les châssis et lucarnes dits "patrimoine".

> Souches de cheminées

Pour les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les souches de cheminées anciennes, apparentes ou enduites, seront conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux. La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leurs matériaux aux cheminées traditionnelles devront être supprimées. Les souches nouvelles reprendront les proportions, les matériaux et la mise en œuvre des anciennes.

> Ouvrages techniques

Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

A l'occasion de travaux, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

11.2.3- Matériaux et aspect des façades

La mise en valeur des façades sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Murs extérieurs en pierre de taille

Les restaurations feront appel, dans la mesure du possible, à des matériaux de même source que ceux d'origine et à défaut, analogues par la coloration, le grain et la dureté. Les jointoiements se feront au nu du parement, au mortier de chaux et de sable. Les murs en pierre de taille pourront recevoir une couche de finition de type lait de chaux ou eau forte, notamment pour la mise en valeur de vestiges d'anciens percements.

> Murs extérieurs en moellons jointoyés

Pour les murs en pierre calcaire dits " à pierre vue", les joints seront terminés par une couche de finition de chaux naturelle lissée ; ces joints seront traités au nu du parement.

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents ; ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre précédent (murs extérieurs en pierre de taille).

Sont interdits les joints de ciment ainsi que les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.

> Murs extérieurs enduits

En règle générale, les **réfections d'enduits** intéresseront l'ensemble d'une même façade. Elles se feront avec un mortier à base de chaux hydraulique (NHL) et de sable pour le corps d'enduit (ou enduit formulé de base chaux). La couche de finition, de base chaux hydraulique ou aérienne, sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites.

La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux ou eau forte ; l'application d'une peinture minérale du commerce est possible.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

Les décors de faux appareillages, les engravures ainsi que les polychromies et décors et frises peintes seront restitués dans la mesure du possible.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que les terres naturelles et les oxydes métalliques ;
- L'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,…) incompatibles avec les supports perméables ;

Toute réfection d'enduit -autre que partielle- demande la dégradation préalable des anciens enduits. Celle-ci peut être susceptible de mettre à jour :

- un dispositif de pierres de taille apparent à l'origine : chaînes, bandeaux, encadrements de baies... Un tel dispositif devra être rétabli dans son apparence. Lorsqu'il révélera une altération de l'ordonnance d'origine, celle-ci sera mise en valeur ;

- la réouverture de baies obturées sera notamment recherchée et à défaut de possibilité de réouverture, l'existence d'une ancienne ouverture sera utilement soulignée.

Le **ravalement** doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité. Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

Dans le cadre d'une ouverture de baie en rez-de-chaussée, par exemple pour création d'une vitrine commerciale, la réfection d'enduits peut être rendue obligatoire.

> Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

➔ Sur les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage : toute modification dimensionnelle des ouvertures est interdite, à moins de restituer les dispositions originelles du bâtiment. Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux traditionnels et assurant la cohérence architecturale, esthétique et historique de l'immeuble.

Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent être traitées différemment).

En cas de façades composites (plusieurs époques superposées), les restaurations peuvent, soit privilégier un ordonnancement architectural (façade ordonnée), soit traiter les baies non ordonnancées en "traces", soit restituer la diversité stylistique des baies de l'édifice. La plupart des ouvertures ont un encadrement de pierres qu'il conviendra de faire apparaître s'il a été recouvert d'enduit.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, pourront être rétablies dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs moulurations et sculptures, lors de travaux de réparation ou d'aménagement.

Elles pourront exceptionnellement être obstruées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade, et seront à cette occasion restituées dans leurs proportions initiales. Dans ce cas, le bouchement sera maçonné et enduit, en retrait du nu de la façade.

> Eléments accompagnant les façades

Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) ainsi que les éléments de décors sur enduits (décors à faux joints, engravures, etc…) et les filets et décors peints doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des pentures, ferrures, heurtoirs…….

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

La mise aux normes de la hauteur des gardes corps, pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

> <u>Menuiseries</u>

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.
Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Matériaux et couleurs :

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre, rouge/lie de vin inspirés des teintes de sang d'animaux ou en relation avec la vigne,...

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

Portes et fenêtres :

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées en bois, en planches jointives ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas ou de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", en bois avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau....

Volets et occultations :

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

Pour les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, deux cas se présentent :

- les façades adaptées ultérieurement, dans des conditions satisfaisantes, pour lesquelles le maintien ou la pose de systèmes d'occultation extérieure de l'un des types décrits ci-dessous est envisageable
- les autres types de façades, pour lesquelles la pose de systèmes d'occultation sera possible, en s'assurant que le trumeau permet le rabattement des vantaux sans qu'ils ne se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine et que les encadrements des baies ne présentent ni décor, ni saillie, ni élément de ferronnerie empêchant la pose ou le débattement.

Les modèles suivants sont préconisés :

- Les volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures ;
- les persiennes constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis ;
- les volets persiennés combinant les deux systèmes précédents ;
- les volets ou les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation (fin XIXe / XXe siècle).

➔ Pour les « **édifices ou parties d'édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, portes, châssis, ouvrants des fenêtres,

devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie seront maintenues et restaurées. Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails…) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique.

Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure et seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir §11.4).

11-3 – Prescriptions relatives aux constructions nouvelles

11.3.1- Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme et les caractéristiques des façades sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines existantes.

Cela ne fait pas obstacle à la conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt du contexte urbain et architectural dans lequel elle s'insère.

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

11.3.2. Toiture

> Toiture à deux pentes

Pour préserver le caractère morphologique de chaque secteur bâti, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

D'une manière générale, il pourra être imposé à toute nouvelle toiture de respecter les orientations, pentes et matériau de couvrement qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

Dans ce cas, la toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les pentes des toitures seront identiques aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprise entre 27% et 35%. Pour un même immeuble, ne sera admise qu'une seule valeur de pente, s'il est composé de plusieurs toits.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits

> Toiture terrasse

Les toitures terrasses pour les bâtiments principaux, les annexes ou les extensions sont autorisées si les bâtiments les recevant s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux et descentes d'eau seront obligatoirement réalisés en zinc.

Les dauphins seront réalisés en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction ;

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

> Fenêtres de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur.

Les châssis et lucarnes seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et dans la composition des élévations.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade.

> Ouvrages techniques

Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple.

Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

11.2.3. Matériaux et aspect des façades

Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut.

> Matériaux

Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons de constructions et les murs de clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

L'utilisation du bois en bardage comme matériau de parement pourra être autorisé.

L'utilisation du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.) ;

> Ouvertures et menuiseries

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse). .

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

> Couleur

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

11.4. Devantures et rez-de-chaussée commerciaux

11.4.1. Façade de devanture

L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-dechaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres. De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
- l'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les vitrophanies ou panneaux opaques sont proscrits.
- pourra être imposé **le maintien ou la restauration de certaines boutiques offrant un intérêt architectural par leur qualité**, leur intégration à l'architecture de l'immeuble ou leur appartenance à un ensemble homogène.

Les devantures en bois en applique existantes (datant notamment du XIXe siècle) devront être conservées et **restaurées dans leurs dispositions d'origine.**

Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré.

11.4.2. L'éclairage

Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

11.4.3. Les accessoires

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.

Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau.

De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

11.5 – Clôtures

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

> Clôtures nouvelles

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif :

- seront constituées de murs réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes définies dans la gamme du nuancier de couleurs disponible en mairie ;
- leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2.60 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Sont interdites :

- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

11.6. Réseaux et compteurs

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

> Réseaux

Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à dissimuler quand cela est possible : les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz.
Sont obligatoirement à supprimer : toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

Lors d'une restructuration d'ensemble de l'immeuble, il sera obligatoirement prévu les passages en intérieur de l'ensemble des réseaux. Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...) à l'exception des évacuations d'eaux pluviales, doivent être supprimés de la façade quand cela est possible.

> Compteurs

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement....). On recherchera les parties de soubassement.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

> Boites aux lettres et digicodes

Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

> Chauffage, ventilation et climatisation

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

> Gaine de ventilation des cuisines de restaurant

Sont interdits les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur.

Sont autorisés :
- les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.
- les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition de ne pas nuire à l'éclairement des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour et d'être traités de la même façon que les descentes pluviales. **> Paraboles**

Sur les « **édifices et parties d'édifices remarquables à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les paraboles seront invisibles de l'espace public. Cependant, dans le cas où la réception serait défectueuse, on s'attachera à les intégrer le mieux possible sur les couvertures (adossée à une cheminée par exemple). Sur les parties autorisées, elles seront peintes de la couleur servant de fond de vue tels que les murs, les couvertures, les cheminées,….

11.7. Energies renouvelables

Au titre du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection du patrimoine architectural et paysager) les dispositions concernant l'utilisation de matériaux et dispositifs relatifs à l'émission de gaz à effet de serre, à la retenue d'eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelables, en application des articles ex L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas applicables aux édifices ou parties d'édifices protégés pour leur intérêt patrimonial ainsi qu'aux façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur.

Dans les autres cas, les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés aux articles ex L.111-16 et L.111-17. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble.

En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue ou depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Surfaces à prendre en compte

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.2. Nombre de places exigées :

- pour les habitations :
  - 1 place de stationnement par logement, sauf pour les opérations d'ensemble de plus de 2 logements, où il est exigé 2 places de stationnement par logement ;
  - Il est exigé 1 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
  - dans le secteur UAa, le stationnement n'est pas imposé en cas de rénovation de constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- pour les constructions destinées aux bureaux :~~,~~ une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacle et de réunion : le nombre de places sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

12.2. Stationnements des vélos

- Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :
  - pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m²;
  - pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, …

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

- **En UAa** : non règlementé.
- **En UAb**, dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :
  - pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 250 m^2 : au minimum 20% d'espaces libres et dont 50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle**,** sauf pour les parcelles soumises à l'obligation de construire en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ;
  - pour les parcelles dont la superficie est comprise entre 250 m^2 et 1 000 m^2 : au minimum 40% d'espaces libres et dont

50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle ;

  - pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 1 000 m^2 : au minimum 60% d'espaces libres et dont 50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle.

13.2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.

Les espaces libres de cours, jardins et parcs d'accompagnement à conserver représentés sur les plans de zonage doivent conserver leur dominante végétale ou perméable. Les arbres doivent y être conservés. La coupe des arbres ne pourra y être admise que si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, et à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

Les espaces boisés classés représentés sur les plans de zonage (alignements d'arbres le long des voies principales) sont régis par les articles L113-1 à L113-4 du code de l'urbanisme. En cas de coupe d'arbre nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, l'ordonnancement végétal (alignement) devra être conservé ou retrouvé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions répondront à minima aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les dispositifs innovants sont encouragés pour répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique (épaisseurs d'isolant, choix des matériaux, couleurs réfléchissantes et non absorbantes, inertie thermique, propriétés radiatives, etc.).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De la même manière, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble intègreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à une zone urbaine générale peu dense correspondant aux extensions urbaines de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.

Elle comprend divers secteurs :

- **UCa** : secteur situé au creux des puechs urbanisés du nord du village et regroupant des opérations d'ensemble. La densité générale est forte (25 à 60 log/ha), mais l'emprise au sol reste moyenne. Le bâti est structuré : front urbain, continuité bâti avec maisons en bande ou regroupées, petits collectifs. La composition d'ensemble des opérations est à préserver, ainsi que la qualité du traitement du rapport à la voie (clôtures basses et végétalisées) et la cohérence de traitement des clôtures.

- **UCb** : vaste secteur d'habitat pavillonnaire situé autour du centre ancien, constitué en majorité de constructions individuelles isolées, ponctué de constructions jumelées, de quelques opérations groupées et d'un petit collectif. La densité générale est faible à moyenne (10 à 25 log/ha), mais les emprises bâties au sol peuvent être fortes (jusqu'à 45%). L'habitat est implanté en retrait par rapport aux voies. Les zones pavillonnaires les plus anciennes, les moins denses et en général situées sur les points hauts offrent des perceptions qualitatives depuis les voies, avec leur végétation qui émerge des clôtures, lorsque ces dernières restent basses. Ces jardins participent à la valorisation de la rue.
- **UCc et UCd** : secteurs d'habitat individuel isolé, de faible densité, situés au nord et à l'ouest, en périphérie du village. Ce sont des espaces sensibles d'un point de vue paysager, en raison du relief et de la forte présence du végétal, dont les caractéristiques doivent être préservées. Ces secteurs sont partiellement desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et pourront en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif être assainis par un dispositif autonome.
- **UCe** : correspondant à un secteur réservé à la construction d'établissements sociaux et médico-sociaux.

La zone UC est concernée par des règles graphiques spécifiques :

Espaces libres à dominante végétale, identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L 151-18 du code de l'urbanisme. Au titre de cet article, le règlement peut en effet déterminer des règles concernant «l'aménagement de leurs abords (des constructions), afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère». Ces espaces sont inconstructibles et doivent conserver une dominante végétale et perméable. Sont ainsi identifiés les structures végétales qui participent à la qualité de la rue («jardins de devant»).

Parcs d'accompagnement à conserver (article L151-18 et L151-19) : boisements préservés en raisons de leur valeur paysagère et de leur lien avec les grandes propriétés dont ils valorisent les abords. L'emprise des constructions y est limitée à 10%. Les arbres doivent être conservés. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme et ne pourront être admises que sous conditions. Ces espaces doivent conserver une dominante végétale et perméable.

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme : les EBC qui préexistaient avant la 5ème modification du PLU et sont maintenus. Ils sont augmentés des boisements les plus significatifs, présents dans les zones urbaines : principalement dans les zones résidentielles les moins denses (UCc et UCd), ainsi que quelques alignements d'arbres de haute tige le long des voies principales.

Certains secteurs sont soumis aux risques d'incendie de forêt, tels que présentés sur la carte du zonage règlementaire du PPRif en annexe 11 du PLU. Sur ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRif pour chaque zone de risque correspondante (annexe 11 du PLU).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- En UCe, les constructions destinées à l'habitation, excepté celles visées à l'article UC2.
- Les terrains de campings et de caravaning.
- Les habitations légères de loisir.
- Les carrières, les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Toute construction dans les « espaces libres à dominante végétale à conserver » repérés sur les plans de zonage.

ARTICLE UC–2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En UCe, les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements admis sur la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'établissement.
- Tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher à usage d'habitation devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement…), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération.
- Règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage : sur les «parcs d'accompagnement à conserver», les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions (limitées à 10% d'emprise) peuvent être admis à conditions cumulatives : ○ de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ;
  - ○ de conserver une dominante végétale ou perméable ;
  - ○ de préserver les arbres. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article UC-13.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-[1] ACCES ET VOIRIE

[1] **.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Accès en bordure des voies bordées d'arbres : la construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres ; - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe.

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles. Elles doivent toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération. Ces nouvelles voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères**.**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte privilégieront des stationnements longitudinaux.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de part leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

> Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, sauf en UCc et UCd.

En UCc et UCd, à défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra

proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur des parcelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Saint-Georges d'Orques.

> Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité, afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées, sauf autorisation spécifique du service assainissement. > Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de

ruissellement. Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

ARTICLE UC - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, sauf en UCd.

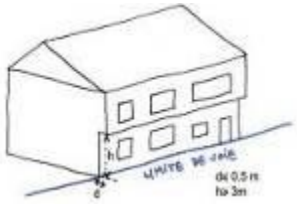
En UCd, en l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UC – [2] IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.2. A défaut de représentation graphique :

- **En UCa et UCe : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.**

Les ouvrages en saillie sur la voie ou l'emprise publique peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur.



Ouvrage en saillie sur voie

- **En UCb : les constructions devront être implantées en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement ;** Des implantations différentes peuvent être admises dans **le cadre d'opération d'ensemble.**

Les ouvrages en saillie (débords de toiture, balcons,...) peuvent être admis dans la limite de 1 m de profondeur.

- **En UCc et UCd** : **les constructions devront être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.**

6.3. Cas particuliers :

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale : implantation en retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux

---

[2] .1. Règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage :

Les « espaces libres à dominante végétale » sont inconstructibles. Ils induisent de fait un retrait par rapport aux voies.

points (L=H/2), sans jamais être inférieure à 4 m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.

Les piscines et les terrasses ne dépassant pas 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pourront être implantées jusqu'à 1,90 m vis-à-vis des limites séparatives, ainsi que les locaux techniques (machineries). Ces derniers devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

7.2. Implantation en limite séparative

Des implantations en limites séparatives sont admises, soit :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être groupées ;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m de hauteur totale,

7.3. Cas particuliers

Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE UC – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m prise au nu de la façade.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Non règlementé en UCa.

ARTICLE UC – [3] EMPRISE AU SOL

- «Parcs d'accompagnement à conserver» : l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 10% de l'emprise des parcs d'accompagnement à conserver.

9.2. En l'absence de règles graphiques spécifiques, l'emprise au sol des constructions nouvelles sur la surface parcellaire est limitée à :

L'emprise au sol des constructions sur la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération est limitée à :

- en UCa et UCe : 40 % ;
- en UCb : 30% et 40% pour constructions groupées ;
- en UCc : 20% ;
- en UCd : 10%.

[3] ***.1. Les règles graphiques spécifiques*** reportées sur les plans de zonage devront être respectées :

ARTICLE UC - 1O HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale :

La hauteur maximale des constructions, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est de 6,50 m (R+1).

10.2. Exceptions :

- en UCa et UCb, cette hauteur peut être portée à 9 m (1 étage supplémentaire) dans le cadre d'opérations dédiée aux logements locatifs sociaux.
- en UCe, la hauteur est limitée à 11 m au sommet.

  En UCe, la hauteur peut être portée à 11m.

ARTICLE UC – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,.. est interdit.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine. Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

La couleur des enduits sera ocre clair. D'autres couleurs peuvent être admises sur de petites surfaces.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise.

11.2. Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les tuiles flammées, l'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.

Les terrasses sont autorisées en toiture ou en décaissé de toiture.

Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées et/ou lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ;
- des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...

11.3. Clôtures

> En bordure de l'espace public :

Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.

Elles seront constituées :

- d'un mur maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;
- d'un grillage incorporé et masqué par la végétation, ou de simples barreaudages.

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur ocre clair. La finition des enduits sera lisse ou à grain fin.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

La couleur des grillages, barreaudages ou panneaux utilisés en clôture seront prises dans la palette des bruns ou verts.

> Entre parcelles :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

ARTICLE UC - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Surfaces de stationnement à prendre en compte

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.2 Nombre minimum de places à réaliser

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;

  Cependant, 1 place de stationnement est prescrite par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ;
- par tranche de 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées aux commerces :
  - dont la surface de vente est inférieure à 200 m^2 : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - au-delà de ce seuil : une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de vente ;
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. **12.1.3** Dans les opérations d'ensemble :
- des places complémentaires aux besoins des constructions et installations précisées ci-dessus sont à prévoir, afin de permettre l'accueil des visiteurs. Ils pourront dans ce cas être intégrés aux voies et espaces collectifs de l'opération ;

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

12.2. Stationnement des vélos :

Les constructions nouvelles de plus de 300 m² de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, devront prévoir des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos. Il s'agira de locaux ou d'espaces clos et ajourés, équipés d'arceaux de stationnement et facilement accessibles, qui seront répartis par unité de construction. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ;
- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola,…

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

Dans le cadre de constructions nouvelles, il est imposé :

- espaces libres en pleine terre végétalisée :
  - au minimum 30% de la surface parcellaire en UCa, UCb et UCe ; - au minimum 40% de la surface parcellaire en UCc ; - au minimum 45% de la surface parcellaire en UCd.

13.2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées (force 14/16 minimum au moment de la plantation, et localisés de manière à garantir l'ombrage des véhicules) à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement ou un arbre de moyenne tige pour deux places de stationnement.

Les arbres abattus doivent être remplacés en nombre et qualité équivalents.

Les voies nouvelles des opérations d'ensemble devront obligatoirement être plantées d'arbres de moyenne ou haute tiges, selon le gabarit des voies.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations utilisées en clôture seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées. Les haies mono végétales sont interdites.

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront majoritairement plantées (strates basses ou arborées) ou paysagers.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,…).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés.

Les «espaces libres à dominante végétale » et les « parcs d'accompagnement à conserver » représentés sur les plans de zonage doivent conserver une dominante végétale et perméable.

Au sein des « parcs d'accompagnement à conserver », les arbres doivent être conservés .La coupe des arbres ne pourra y être admise que si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, et à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité..

Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions répondront à minima aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les dispositifs innovants sont encouragés pour répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique (épaisseurs d'isolant, choix des matériaux, couleurs réfléchissantes et non absorbantes, inertie thermique, propriétés radiatives, etc.).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De la même manière, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

ARTICLE UC 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble intègreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.
Elle comprend trois secteurs :

- UEa, correspondant à la zone d'activités du Mijoulan ;
- UEb, correspondant à la zone d'activités mixte en extension du Mijoulan ;
- UEc, correspondant à des secteurs réservés aux activités économiques dans le tissu villageois (cave coopérative et au nord-est de la zone urbanisée).

Certains secteurs sont soumis aux risques d'incendie de Forêt, tels que présentés sur la carte du zonage règlementaire du PPRif en annexe 11 du PLU. Sur ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRif pour chaque zone de risque correspondante (annexe 11 du PLU).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir.

ARTICLE UE–2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être admises à conditions cumulatives :
  - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et dans la limite d'un seul logement ;

- et être construites simultanément ou postérieurement au local d'activité ; ~~,~~ et

  être limité à 150 m² de surface de plancher maximum.

- En UEb, les constructions destinées aux résidences étudiantes sont admises ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou au passage des installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et extensions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier sont soumises à des normes d'isolement acoustique lorsqu'elles sont situées à moins de 250 m de l'A750, conformément à la réglementation en vigueur ;

Tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher à usage d'habitation devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement…), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur le plan.

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions de sécurité.

ARTICLE UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de part leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées au réseau collectif après prétraitement, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

ARTICLE UE - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul minimale de :

- 100 m de l'axe de l'A750 ;

- 15 m de l'axe des routes départementales ; - 3 m de l'alignement des autres voies.

Les dépôts et stockage ne devront pas être implantés en façade vis-à-vis de l'A750 ni en façade des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, sous réserve que les précautions de sécurité soient prises le cas échéant.

Dans le cas où le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins également à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës prise au nu des façades ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UE – 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE UE - 1O HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est de 9 m.

Cette hauteur maximale est limitée à 7,5 m pour les constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas intégrées à un bâtiment d'activité.

ARTICLE UE – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,.. est interdit.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine. Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

La couleur des enduits sera ocre clair. D'autres couleurs peuvent être admises sur de petites surfaces.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise.

11.2. Toitures

Les toitures à une ou deux pentes sont admises, ainsi que les toits terrasses. Les toits à quatre pentes sont interdits.

Les bâtiments devront être implantés en parallèle ou en perpendiculaire par rapport aux courbes de niveau.

La pente des toits doit être inférieure à 35 %.

Les matériaux de couverture devront être de teinte mate et dans la gamme de couleur foncée.

Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec les façades concernées et les façades voisines.

11.3. Clôtures

En bordure de l'A750 et des voies de desserte principales de la zone, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées de végétaux d'essences variées.

En bordure des voies, la hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres sur rue, et 1,80 m en limites séparatives. Les clôtures seront en mur bahut ~~(La couleur des enduits sera ocre clair.)~~[ou en grillage.

ARTICLE UE - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Surfaces de stationnement à prendre en compte

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m, réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal**,** et une longueur inférieure à 5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement PMR.

12.1.1. Nombre de places imposé

- pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : une place de stationnement par tranche de ~~80 m2 de SHOB~~ 120 m^2 de surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m^2 de surface de plancher ~~hors œuvre~~, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m2.
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de vente au-delà de 200 m^2 de surface de vente ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;

- pour les constructions destinées à l'habitation (autres que les résidences étudiants) : deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions dédiées au logement locatif social, 1 place de stationnement est prescrite ;
- pour les résidences étudiants : 1 place de stationnement par unité d'hébergement inférieure ou égale à 60 m^2 de surface de plancher et 2 places de stationnement par unité d'hébergement supérieure à 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble :

- des places complémentaires aux besoins des constructions et installations précisées ci-dessus sont à prévoir, afin de permettre l'accueil des visiteurs. Ils pourront dans ce cas être intégrés aux voies et espaces collectifs de l'opération ;
- le stationnement à la parcelle~~, il~~ peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

12.2. Stationnement des vélos :

Les constructions nouvelles de plus de 300 m^2 de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, aux commerces, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, devront prévoir des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos. Il s'agira de locaux ou d'espaces clos et ajourés, équipés d'arceaux de stationnement et facilement accessibles, qui seront répartis par unité de construction. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques.

- pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ;
- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola,…

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement de véhicules légers et de 2 places de stationnement de poids lourds

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protègeront les vues depuis les voies de desserte interne à l'opération et depuis l'autoroute A750, sur les aires de dépôt et de stockage.

Au minimum 25% des espaces libres seront laissés en terre pleine végétalisée.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres. Les haies, massifs et bosquets monovariétaux sont interdits. Ils seront composés au minimum de quatre variétés différentes, dont une au moins persistante.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions répondront à minima aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les dispositifs innovants sont encouragés pour répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique (épaisseurs d'isolant, choix des matériaux, couleurs réfléchissantes et non absorbantes, inertie thermique, propriétés radiatives, etc.).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De la même manière, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

ARTICLE UE 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble intègreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue les secteurs :

- **AUa,** à vocation générale (habitat, services, commerces, bureaux,…), qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur AUa. Elle comprend trois sous-secteurs (1 / 2 / 4), où les règles diffèrent ;
- **AUb,** à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles, après aménagement des réseaux ;
- **AUL** : réservé aux équipements sportifs et de loisirs et aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces activités ;
- **AUh :** réservé à la réalisation d'un hameau agricole (bâtiments d'exploitation et habitations). Il pourra être urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En AUa et AUb :
  - les constructions destinées à l'industrie ;
  - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
  - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - les terrains de campings et de caravaning ;
  - les habitations légères de loisir ;

- En AUh :
  - toute construction qui ne serait pas réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur AUh ;

- les constructions qui ne sont pas destinées à l'exploitation agricole et aux habitations qui y sont liées ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir ;

- En AUL, toutes les occupations et utilisation du sol autres que les équipements sportifs ou de loisirs ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;

- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

ARTICLE AU–2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone :
  - les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
  - les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Sauf en AUa, tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher à usage d'habitation devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement…), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération.

- En AUa : les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, à condition d'être compatibles avec les principes transcris dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

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

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

En AUb, la mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe.

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement, des voies en impasse nouvelles pourront être admises, à conditions :

- dans l'ensemble de la zone, hormis en AUa : o qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ; o et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m.

  Leur partie terminale doit en outre être aménagée de manière à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

- dans le secteur AUa : les voies en impasse sont admises, à condition de maintenir des continuités piétonnes.

En AUb, les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Les voies de desserte privilégieront des stationnements longitudinaux.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).
Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évaluation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

ARTICLE AU - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU - [4] IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines, où le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 1,90 m ;
- dans la zone AUh et AUa, sous réserve, en AUa, du respect des règles énoncées au paragraphe suivant.

6.3 En AUa :

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

Les règles d'implantation définies ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Des adaptations aux règles d'implantation énoncées sur le secteur AUa pourront être admises, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **Dans le secteur AUa, à l'exception des règles spécifiques imposées sur les sous-secteurs 1, 2 et 4 :**

[4] **.1. Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement.

- les constructions doivent être édifiées à l'alignement, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu ;
- des reculs de 1,5 m maximum par rapport à l'alignement sont ponctuellement possibles.

- **Sur le sous-secteur 1 :** en bordure Est du secteur, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 3 m maximum par rapport à l'alignement ;

- **Sur le sous-secteur 2 :** les constructions doivent être édifiées selon un recul compris entre 20 et 25 m par rapport à l'alignement ;

- **Sur le sous-secteur 4**, les constructions :
  - seront édifiées selon un recul minimum de 5,5 m par rapport à la limite Sud du secteur AUa (emprise publique du complexe sportif) ;
  - seront édifiées à l'alignement par rapport à la RD5 ou en recul de 1,5 m maximum par rapport à cet alignement ;
  - seront édifiées selon un recul compris entre 1,5 m et 3 m par rapport à l'alignement du mail central du secteur AUa.

- **Règles particulières communes à l'ensemble du secteur AUa :**
  - Une implantation à l'alignement n'impose pas une implantation en ordre continu tout le long des linéaires d'îlots ;
  - Les retraits et interruptions du bâti par rapport au rez-de-chaussée sont admis aux étages ;
  - Les débords en surplomb du domaine public sont admis sur une profondeur maximale de 2 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée et à condition que la sous face du débord soit située à une hauteur minimum de 3,5 m par rapport à la voie ou emprise publique.

- **Règle particulière aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
  elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum vis-à-vis de l'alignement.

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale : implantation en retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans jamais être inférieure à 4 m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.

Les piscines et les terrasses ne dépassant pas 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pourront être implantées jusqu'à 1,90 m vis-à-vis des limites séparatives, ainsi que les locaux techniques (machineries).

Ces derniers devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

7.2. Exceptions :

- Des implantations en limites séparatives sont admises, soit :
  - lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
  - à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être groupées ;
  - pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m de hauteur totale.

- Non règlementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - dans le secteur AUa, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou à défaut, à une distance minimale de 2 m, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sauf disposition architecturale particulière justifiée par des raisons de cohérence urbaine.

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

Cette distance est portée à 5 m en AUa, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles elle n'est pas règlementée.

ARTICLE AU – 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf en AUb.

En AUb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE AU - 1O HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), sauf sur la zone AUa, mesurée depuis le sol fini après travaux.

En AUa, la hauteur est limitée à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) et au maximum à 14 m.

En AUb, la hauteur maximale des constructions est de 6,50 m.

ARTICLE AU – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,.. est interdit.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine.

La couleur des enduits sera ocre clair. D'autres couleurs peuvent être admises sur de petites surfaces.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise, sauf le bois en AUa, qui n'est pas admis en parement.

11.2. Menuiseries

En AUa, les menuiseries en PVC sont interdites.

11.3. Toitures

- Dispositions générales :

Les tuiles flammées, l'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.

- Dans l'ensemble de la zone, sauf en AUa :
  - la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.
  - les terrasses sont autorisées en toiture ou en décaissé de toiture.
  - les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.
    Dans ce cadre : ○ les toitures terrasses peuvent être admises à conditions d'être accessibles ou végétalisées ;
    ○ des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Dispositions spécifiques au secteur AUa : - les toitures terrasses sont admises ;
  - les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Aucun ouvrage technique de type VMC ne devra être visible en toiture. Dans le cas de toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture, sans débords ;
  - les chenaux seront obligatoirement réalisés en zinc.

11.4. Clôtures

- En AUa, les clôtures devront bénéficier d'un traitement unitaire à l'échelle de chaque opération d'aménagement ;
- En AUb :

> En bordure de l'espace public :

Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m, Elles seront constituées :

- d'un mur maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;
- d'un grillage incorporé et masqué par la végétation, ou de simples barreaudages.

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur ocre clair. La finition des enduits sera lisse ou à grain fin.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

La couleur des grillages, barreaudages ou panneaux utilisés en clôture seront prises dans la palette des bruns ou verts.

> Entre parcelles :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

ARTICLE AU – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Surfaces de stationnement à prendre en compte

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un

véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.1. Nombre minimum de places à réaliser

- pour l'habitat :
  - deux places de stationnement par logement, sauf en AUa, où il est imposé au minimum 1,5 place de stationnement par logement ;
  - il ne sera pas exigé plus de 1 place par logement locatif social, conformément à la législation en vigueur.
- pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat : 1 place minimum par tranche de 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de vente au-delà de 200 m^2 de surface de vente ;
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- en AUa, pour les résidences (services, séniors, étudiants,…) : une place par chambre ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

12.1.2. Dispositions spécifiques :

- Dans les opérations d'ensemble :
  - des places complémentaires aux besoins des constructions et installations précisées ci-dessus sont à prévoir dans la composition urbaine globale de l'opération, afin de permettre l'accueil des visiteurs. Ils pourront dans ce cas être intégrés aux voies et espaces collectifs de l'opération ;
  - Hors zone AUa, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.
- En AUa, les stationnements privatifs sont intégrés aux constructions en sous-sol et ne sont pas traités en aérien, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.2. Stationnement des vélos :

Les constructions nouvelles de plus de 300 m^2 de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, devront prévoir des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos. Il s'agira de locaux ou d'espaces clos et ajourés, équipés d'arceaux de stationnement et facilement accessibles, qui seront répartis par unité de construction. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- en AUa : 1 m^2 par tranche de 100 m^2 de surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m^2

; - en AUb :

  - pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ;

- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola,…

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

En AUa, il est imposé un minimum de 10% d'espaces libres. En AUb :

- au minimum 30% de la surface parcellaire devra être maintenue en espace libre en pleine terre végétalisée ;

13.2. Plantations :

Les opérations d'ensemble devront définir une armature d'espaces publics support d'un plan paysager global. Dans ce cadre :

- les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,…).

En AUb :

- il est imposé la réalisation d'un aménagement paysager d'une profondeur de 10 m minimum, en bordure de la zone inondable ;
- les aires de stationnement doivent être plantées (force 14/16 minimum au moment de la plantation, et localisés de manière à garantir l'ombrage des véhicules) à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement ou un arbre de moyenne tige pour deux places de stationnement ;
- les arbres abattus doivent être remplacés en nombre et qualité équivalents ;
- les voies nouvelles des opérations d'ensemble devront obligatoirement être plantées d'arbres de moyenne ou haute tiges, selon le gabarit des voies ;
- les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local ;
- les plantations utilisées en clôture seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées. Les haies mono végétales sont interdites ;
- les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront majoritairement plantées (strates basses ou arborées) ou paysagers.

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions répondront à minima aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les dispositifs innovants sont encouragés pour répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique (épaisseurs d'isolant, choix des matériaux, couleurs réfléchissantes et non absorbantes, inertie thermique, propriétés radiatives, etc.).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De la même manière, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

ARTICLE AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble intègreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

Caractère de la zone :

La zone à urbaniser AU0 est une zone dédiée à la réalisation d'un programme de logements sociaux, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs et à la réalisation de bassins de rétentions et d'une bande paysagère végétalisée, accompagné d'un cheminement en belvédère, marquant qualitativement la limite de la zone urbaine au sud du village.

La zone AU0 est une zone bloquée, en l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, qui devra intervenir après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation établie à l'échelle de l'ensemble du secteur, cohérente avec le schéma de la ZAC Cœur d'Orques.

Le choix d'un secteur bloqué se justifie par le fait que les réseaux n'existent actuellement pas en quantité suffisante pour desservir la zone et par la nécessité d'élaborer un projet urbain qualitatif, cohérent avec la ZAC Cœur d'Orques et bien relié au village.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, sauf les constructions et aménagements publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU0–2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les affouillements ou exhaussements de sol devront être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

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

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

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m.

Leur partie terminale doit en outre être aménagée de manière à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Toutes créations nouvelles sur les routes départementales sont interdites, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE AU0-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évaluation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou de contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, la commune et le département.

4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

ARTICLE AU0 - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à cet alignement.

6.2. Des implantations autres peuvent être admises : - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les piscines, où le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 1,90 m.

ARTICLE AU0 - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations autres peuvent être admises : - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les piscines, où le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 1,90 m.

ARTICLE AU0 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 – 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 1O HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU0 – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE AU0-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU0 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE AU0 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspondant à la zone agricole de la commune. Il s'agit d'une zone préservée, réservée à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur soumis aux risques d'inondation graves tel que défini par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), et qui est reporté sur les plans de zonage. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les prescriptions de la zone rouge « R » édictées par le PPRi qui est annexé au dossier de PLU.

La zone A comprend également des secteurs soumis aux risques d'incendie de Forêt, tels que présentés sur la carte du zonage règlementaire du PPRif en annexe 11 du PLU. Sur ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRif pour chaque zone de risque correspondante (annexe 11 du PLU).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions nouvelles, sauf l'extension des bâtiments agricoles existants, aux conditions de l'article A-2 cidessous ;
- Les installations techniques, les infrastructures, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévus aux ex articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à l'article R444-3 du code de l'urbanisme, sauf le camping à la ferme ;
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à ex l'article R442-2 du code de l'urbanisme.
- En zone inondable, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi.

ARTICLE A-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des bâtiments existants est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite de 100 m^2 de ~~SHOB~~ surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation de la première modification du PLU .

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIES

3.1. 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 fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création de nouveaux accès directs sur les sections de routes nationales ou départementales désignées sur les plans de zonage.

3.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement – eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

4.3. Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements et les constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4.4. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

4.5. Autres réseaux

Les lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,50 m, excepté pour les ouvrages techniques nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

11.1. Parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des enduits de façade devra être fine.

La couleur des enduits sera ocre clair.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

11.2. Toitures

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les dépôts ou hangars, abris ou les équipements publics, les couvertures pourront être de teinte foncé et mate.

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

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3. Clôtures

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou des murs de plus de 80 cm sont interdites.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme.**

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspondant aux zones naturelles protégées de la commune.

La zone N comprend des secteurs sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises :

- Na, correspondant au mas de Bellevue ;
- Nb, sur lequel les extensions des constructions existantes peuvent être admises, de manière limitée ;
- Nd, correspondant à la déchetterie et au bassin d'évaporation de la cave coopérative ;
- Ne, correspondant à une activité existante en vis-à-vis de la zone d'activités du Mijoulan ;
- Ng, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- NL, dédié aux équipements publics de loisirs (en particulier la ferme équestre), sur lequel les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sont admises.

La zone N comprend un secteur soumis aux risques d'inondation graves tel que défini par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), et qui est reporté sur les plans de zonage. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les prescriptions de la zone rouge « R » édictées par le PPRi qui est annexé au dossier de PLU.

La zone N comprend également des secteurs soumis aux risques d'incendie de Forêt, tels que présentés sur la carte du zonage règlementaire du PPRif en annexe 11 du PLU. Sur ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRif pour chaque zone de risque correspondante (annexe 11 du PLU).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions nouvelles, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les installations techniques, les infrastructures ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- Sauf en Ng, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, sauf le camping à la ferme ;
- En zone inondable, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi.

ARTICLE N-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes déclarées dans leur vocation initiale ;
- Les constructions d'abris de chevaux peuvent être autorisées dans la limite de 1 abri d'une superficie maximale de 18 m^2 par tranche de 4 000 m² de terrain ;
- En Na, sont autorisés :
    - les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que le logement soit accolé au bâtiment agricole, qu'il ait 100 m² de surface de plancher maximum, et qu'il soit directement nécessaire à l'exploitation agricole ;
    - l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants, pour des occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, à condition que cette occupation du sol ne concerne que le bâti existant et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- En Nb, une seule extension par construction existante est admise, à partir de la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas dépasser 40 m^2 de surface de plancher au total et de s'intégrer à l'environnement. Les constructions existantes devront faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une déclaration au service d'urbanisme de la commune ;

- En Nd, les constructions et installations liées à l'exploitation et au gardiennage de la déchetterie et au bassin d'évaporation de la cave coopérative ;
- En Ne, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités existantes ou celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises ;
- En Ng, l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- En NL, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et en particulier ceux qui sont nécessaires à la ferme équestre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIES

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 fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire».
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création de nouveaux accès directs sur les sections de routes nationales ou départementales désignées sur les plans de zonage.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 m.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements et les constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

Autres réseaux

Les lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène, exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 100 m de l'axe de l'A750, hormis pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées à usage public.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.
Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,50 m, hormis pour les box à chevaux, dont la hauteur est limitée à 4 m.

Non réglementé pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs ou aux exploitations agricoles.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des enduits devra être fine.

La couleur des enduits sera ocre clair.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures :

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les abris, les hangars ou les équipements publics, les toitures seront de teinte foncé et mate.

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêts public ou équipements liés à l'exercice d'une mission de service public.

Clôtures :

Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures seront obligatoirement végétalisées.

Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

Box à chevaux

Les box à chevaux seront entièrement réalisés en matériaux naturels et démontables, de couleur brun à vert foncé.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.