

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GRESSEY



Pièce n°4 : REGLEMENT

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 6 octobre 2014

Arrêté le : 26 août 2019

Enquête Publique : du 6 janvier au 7 février 2020

Approuvé le : 31 mai 2021

CACHET DE LA MAIRIE

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	5
Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.	5
Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme :	5
Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.	5
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	5
Article 3 - Structure du règlement	6
Article 4 - Division de zones	6
Zones Urbaines	6
Zones Agricoles	7
Zones Naturelles et forestières	7
Article 5 - Division parcellaire	7
Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	7
Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général	7
Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	11
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	11
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11
Mixité fonctionnelle et sociale	11
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	12
Volumétrie et implantation des constructions	12
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	15
Stationnement	15
Section 3 : Équipement de la zone	17
Desserte par les voies publiques ou privées	17
Desserte par les réseaux	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	18
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	18
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	18
Mixité fonctionnelle et sociale	18
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	19
Volumétrie et implantation des constructions	19
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	22
Stationnement	22
Section 3 : Équipement de la zone	22
Desserte par les voies publiques ou privées	22
Desserte par les réseaux	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH	24
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	24

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	24
Mixité fonctionnelle et sociale	24
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	24
Volumétrie et implantation des constructions	24
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	28
Stationnement	28
Section 3 : Équipement de la zone	28
Desserte par les voies publiques ou privées	28
Desserte par les réseaux	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY	30
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	30
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	30
Mixité fonctionnelle et sociale	30
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	30
Volumétrie et implantation des constructions	30
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	32
Stationnement	32
Section 3 : Équipement de la zone	33
Desserte par les voies publiques ou privées	33
Desserte par les réseaux	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	35
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	35
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	35
Mixité fonctionnelle et sociale	35
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	36
Volumétrie et implantation des constructions	36
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	37
Stationnement	37
Section 3 : Équipement de la zone	38
Desserte par les voies publiques ou privées	38
Desserte par les réseaux	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	40
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	40
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	40
Mixité fonctionnelle et sociale	40
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	40
Volumétrie et implantation des constructions	41
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	42

Stationnement 43

Section 3 : Équipement de la zone 43

Desserte par les voies publiques ou privées 43

Desserte par les réseaux 43

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 40

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** de Gressey.

Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme :

-R.111-2: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

-R.111-4: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

-R.111-15: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

-R.111-21: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ; 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce PLU se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

Article 3 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser, Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Article 4 - Division de zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

Zones Urbaines

La zone UA : zone urbaine dense et ancienne du centre-bourg

La zone UB : zone urbaine à dominante résidentielle

La zone UH : zone d'habitat peu dense situé en limite de zone agricole et paysagère

La zone UY : Zone urbaine à dominante économique

Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend des espaces dédiés aux activités agricoles.

Un secteur Ap est créé au sein duquel les constructions agricoles ne sont pas autorisées afin de protéger le paysage du nord de la commune de Gressey (Point haut et proximité des espaces boisés).

Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage.

Article 5 - Division parcellaire

Lors d'une division foncière le présent règlement s'applique à chaque lot créé.

Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

2. Patrimoine naturel remarquable

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

Les éléments du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : *"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres"*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

3. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il

soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

4. Protection des lisières boisées

Dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière des massifs boisés, représentée au document graphique, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

5. Les zones humides avérées et enveloppe d'alerte.

Au sein des zones humides avérées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23, toute occupation et utilisation du sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

Dans cette zone humide avérée, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou améliorer le fonctionnement écologique (dont d'éventuelles opérations de compensations) ;
- Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

Les enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France liée à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Le territoire communal est concerné par des enveloppes de zones humides de classe 3 identifiées au plan de zonage par une trame spécifique ; elles sont des « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu de centre bourg. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. Cette zone est protégée au titre des articles L151-19.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UA 1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau»
 - Exploitations agricoles et forestières »
 - La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières
- 1.8 La démolition totale ou partielle des constructions en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

UA 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition
 - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
 - qu'il y ait moins de 200 m² de surface de plancher.

Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UA 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UA 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 35m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

A l'intérieur de cette bande

5.1.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur. Dans le cas de voies privées, les constructions devront s'implanter à la limite du fait de la voie.

5.1.2 Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être restituée soit par le pignon ou la façade de la construction principale ou d'une annexe, soit par un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 m minimum

Au-delà de la bande de 35 m définie ci-dessus ne sont admises que :

5.1.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

5.1.4 Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 4,50m.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.1 Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de reculement ou de la limite qui s'y substitue.

Cette règle n'est pas imposée :

- a) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- b) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 15 m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative,
- c) lorsqu'un mur d'une hauteur de 2 m sera édifié à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- d) Dans le cas où la construction ne joint pas la limite séparative, elle sera édifiée à une distance minimum de 4 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales.

5.2.2 Au-delà de la profondeur de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait sur alignement ou de la limite qui s'y substitue), des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 4,50 m à l'adossement. Au-dessus de 4,50 m de hauteur, les constructions doivent être distantes de la limite séparative de 4 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (cuisine, chambre, séjour...).

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum, pour les parties de construction ne comportant pas des baies de pièces habitables.

5.2.3 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers, ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 4 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

5.2.5 Pour les façades et pignons édifiés en limites séparatives, il ne sera autorisé aucun percement.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article 7 suivant) des constructions existantes.

UA 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

6.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 400 m².

UA 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes :

	UA
Nombre de niveaux	R + 1 + Combles

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 7.1 et 7.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.

8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Adaptation des constructions au terrain naturel

8.3 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toitures

8.4 Les toitures locales traditionnelles seront de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

8.5 La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45° ; les limites admises étant 40° et 50°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.

8.6 Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².

8.7 Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

- Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30 ° et le matériau de couverture pourra être identique à celui de la construction principale ou sera en verre.

Murs de façades et pignons

8.8 Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés : linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays.

Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

8.9 L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté.

La teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

8.10 Sont interdits, les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

Percements

8.11 Sont exclues, pour les teintes contrastées des menuiseries, les teintes noires et de couleurs vives.

Constructions neuves

8.12 Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leur aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

8.13 La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Clôtures

8.14 Dans tous les cas, on s'attachera à réaliser un modèle sobre sans décor surabondant et à rechercher une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

8.15 Les murs en pierre existants doivent être préservés.

Clôtures sur voies :

- D'une hauteur totale de 2 m maximum, les clôtures sur voies et parties communes sont de préférence constituées soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert soutenu par des potelets bois ou métalliques soit d'un mur de 1,20 m surmonté d'une grille.

Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

- Dans le cas de clôtures constituées de haie vive, il est préconisé de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquet avec la végétation. La haie sera constituée d'un mélange d'essences locales.

Clôtures mitoyennes :

8.16 Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

8.17 Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Paraboles

8.18 Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Il est rappelé que la pose de paraboles dont le diamètre est supérieur à 1 m est soumise à autorisation.

UA9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de la zone UA a été classée à protéger et à mettre en valeur. Dans la zone UA, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

9.1 Sur l'ensemble de la zone, au titre de l'article L151-19 :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- la volumétrie générale ne doit pas être altérée
- les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

11.0 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UA 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

11.2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UA 12. Espaces verts et plantations

12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 100 m² de terrain libre.

12.2 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain

12.3 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

UA 13. Gestion des eaux pluviales

13.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

13.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Stationnement

UA 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Artisanat	1 place / 60m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UA 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 15.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.6 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

UA17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UA 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

- 18.4 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.5 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond aux extensions de l'urbanisation du bourg de Gressey. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UB1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau«
 - Exploitations agricoles et forestières »
 - La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

UB 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UB 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UB 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 35m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

A l'intérieur de cette bande

5.1.2 Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur ou de la limite de fait en cas de voies privées au moins égale à 5,00 mètres.

Au-delà de la bande de 35 m définie ci-dessus ne sont admises que:

5.1.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

5.1.4 Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 4,50m.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.1 Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6,00 m.

5.2.2 Pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre...), la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives sera au moins égale à 2,50 m.

5.2.3 Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour les annexes (abris de jardin, garage, bûchers...) qui pourront s'implanter le long des limites séparatives lorsqu'elles auront une hauteur maximum à l'adossement de 4,50 m à l'égout du toit.

5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 6 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.2 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article 7 suivant) des constructions existantes.

UB 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des bâtiments principaux ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

6.2 L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 8 % de la superficie du terrain.

6.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 400 m².

UB 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes :

	UB
Nombre de niveaux	R + Combles

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.
- 7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 7.1 à 7.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 7.4 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

- 8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- 8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.3 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toitures

- 8.4 Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.
- 8.5 La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45° ; les limites admises étant 40° et 50°.
Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.
Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.
- 8.6 Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².
- 8.7 Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.
 - Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30 ° et le matériau de couverture pourra être identique à celui de la construction principale ou sera en verre.

Murs de façades et pignons

- 8.8 Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.
Les matériaux apparents peuvent être employés: linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays.
Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.
- 8.9 L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,
La teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,
Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

8.10 Sont interdits, les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

Percements

8.11 Sont exclues, pour les teintes contrastées des menuiseries, les teintes noires et de couleurs vives.

Constructions annexes

8.12 Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leurs aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

8.13 La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Clôtures

8.14 Les murs en pierre existants doivent être préservés.

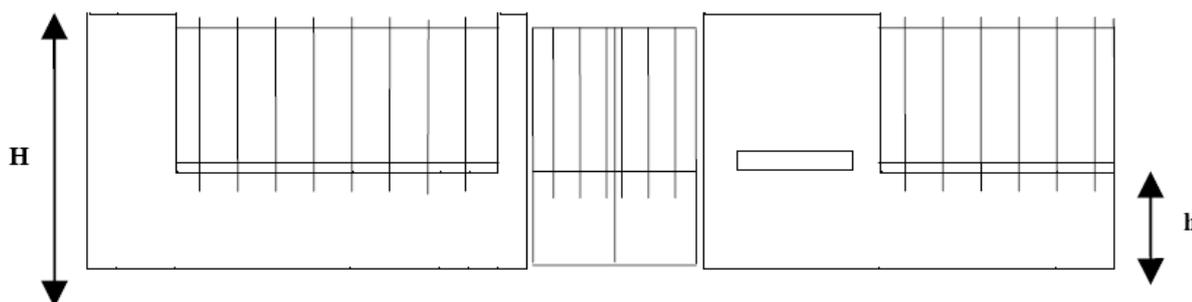
8.15 Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Clôtures sur voies :

8.16 D'une hauteur maximum de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions surmontées d'un dispositif le complétant : lisse, barreaudage vertical, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2 m de haut.



$$h \leq H / 3$$

$$\text{et } H \leq 2 \text{ m}$$

8.17 Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

Clôtures mitoyennes :

8.18 Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m depuis l'intérieur des terrains.

Paraboles

8.19 Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Il est rappelé que la pose de paraboles dont le diamètre est supérieur à 1 m est soumise à autorisation.

UB9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

UB 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

11.0 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UB 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

11.2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UB 12. Espaces verts et plantations

12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 100 m² de terrain libre.

12.2 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain

12.3 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

UB 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

13.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Stationnement

UB 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UB 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 15.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.6 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

Desserte par les réseaux

UB17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UB 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH

La zone UH correspond aux secteurs de hameau. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UH1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau«
 - Exploitations agricoles et forestières »
 - La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

UH 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Mixité fonctionnelle et sociale

UH 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UH 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UH 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 35m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

A l'intérieur de cette bande

5.1.2 Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur ou de la limite de fait en cas de voies privées au moins égale à 6,00 mètres.

Au-delà de la bande de 35 m définie ci-dessus ne sont admises que:

5.1.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

5.1.4 Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 4,50m.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.1 Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6,00 m.

5.2.2 Pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre...), la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives sera au moins égale à 2,50 m.

5.2.3 Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour les annexes (abris de jardin, garage, bûchers...) qui pourront s'implanter le long des limites séparatives lorsqu'elles auront une hauteur maximum à l'adossement de 4,50 m à l'égout du toit.

5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 6 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.3 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article 7 suivant) des constructions existantes.

UH 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des bâtiments principaux ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

6.2 L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain.

6.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 400 m².

UH 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes :

	UH
Nombre de niveaux	R + Combles

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 7.1 et 7.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

- 8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- 8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.3 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toitures

- 8.4 Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.
- 8.5 La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45° ; les limites admises étant 40° et 50°.
Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.
Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.
- 8.6 Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².
- 8.7 Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.
 - Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30 ° et le matériau de couverture pourra être identique à celui de la construction principale ou sera en verre.

Murs de façades et pignons

- 8.8 Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.
Les matériaux apparents peuvent être employés : linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays.
Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.
- 8.9 L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,
La teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,
Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.
- 8.10 Sont interdits, les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

Percements

- 8.11 Sont exclues, pour les teintes contrastées des menuiseries, les teintes noires et de couleurs vives.

Constructions annexes

- 8.12 Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leur aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.
Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

8.13 La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Clôtures

8.14 Les murs en pierre existants doivent être préservés.

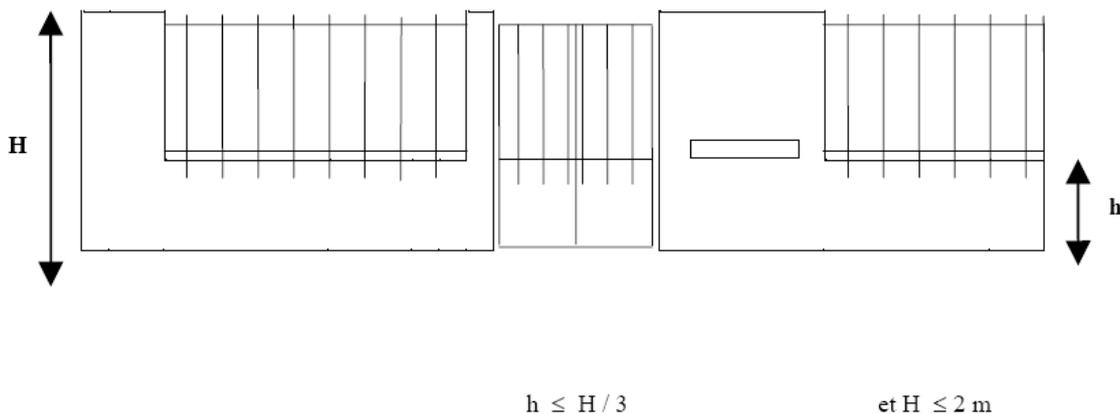
8.15 Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Clôtures sur voies :

8.16 D'une hauteur maximum de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions surmontées d'un dispositif le complétant : lisse, barreaudage vertical, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2 m de haut.



8.17 Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

Clôtures mitoyennes :

8.18 Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m depuis l'intérieur des terrains.

Paraboles

8.19 Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Il est rappelé que la pose de paraboles dont le diamètre est supérieur à 1 m est soumise à autorisation.

UH9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

UH 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

11.0 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UH 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UH 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 100 m² de terrain libre.
- 12.2 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain
- 12.3 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

UH 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 13.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Stationnement

UH 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UH 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 15.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- 15.6 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UH 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

Desserte par les réseaux

UH17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UH 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UH 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

La zone UY est une zone à dominante d'activités économiques.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UY1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Exploitation agricole et forestière »
 - « Habitation ».
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

UY 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Mixité fonctionnelle et sociale

UY 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UY 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UY 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions destinées aux activités doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.1 Sans objet

UY 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

UY 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes :

	UY
Hauteur en mètres	12 mètres

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

7.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UY 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

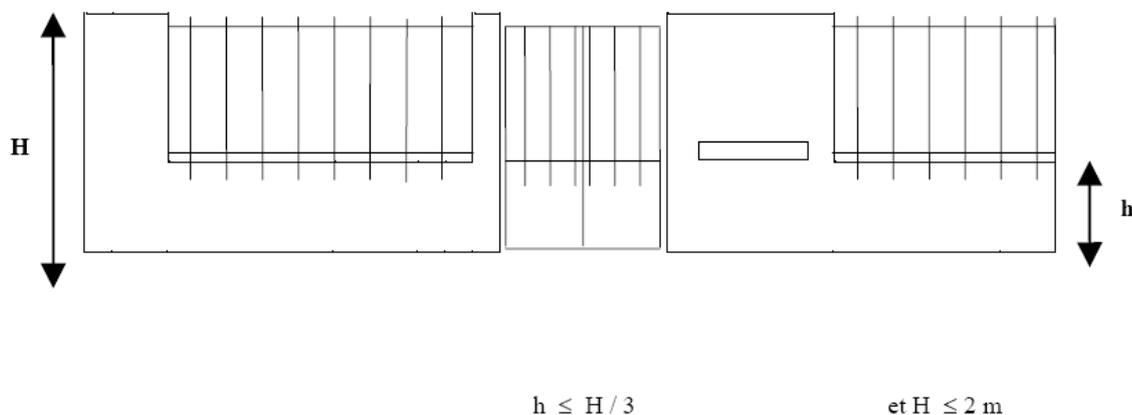
- 8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.
- 8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Clôtures

- 8.3 Les murs en pierre existants doivent être préservés.
- 8.4 Sont interdits :
 - les clôtures à poteaux béton et à palplanche,
 - les clôtures construites de panneaux publicitaires,
 - les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
 - les clôtures en bambous, roseaux ou branches,
 - les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Clôtures sur voies :

- 8.5 D'une hauteur maximum de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.
 - soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions surmontées d'un dispositif le complétant : lisse, barreaudage vertical, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2 m de haut.



- 8.6 Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

UY9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Sans objet

UY 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 11.0 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

UY 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UY 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 100 m² de terrain libre.
- 12.2 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain
- 12.3 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

UY 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UY 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UY 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UY 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

Desserte par les réseaux

UY17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UY 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UY19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

A1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2

A 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

Dans la zone A :

2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination ou sous-destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :

- « Exploitations agricoles et forestières »
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »

2.2 Les constructions et installations agricoles, soumises ou non au régime des ICPE, sont autorisées à condition de respecter un recul de 50 mètres par rapport aux limites des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage.

2.3 Sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont également autorisées :

- Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLU,
- Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30 m² à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Dans la zone Ap, sont seuls autorisés :

2.4 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination ou sous-destination suivante défini code de l'urbanisme, sous réserve de respecter une faible hauteur et emprise au sol et de s'intégrer dans l'environnement :

- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »

2.5 Sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont également autorisées :

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol ≤ 30 m² par unité dans la limite de 1 par terrain d'assiette. Pour les terrains d'assiette supérieur à 1 hectare, il est autorisé 1 unité / hectare.

Mixité fonctionnelle et sociale

A3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

A4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

A 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions à usage agricole doivent être implantées en observant un recul d'au moins 50 mètres par rapport aux voies départementales et de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.2 Pour les bâtiments agricoles situés en bordure d'une zone d'habitat existant (UB, UH), un retrait d'au minimum 50 mètres doit être respecté entre ladite construction agricole et la limite de la zone urbanisée. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage.
- 5.1.3 Les autres types de constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.4 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

- 5.2.1 Les constructions agricoles doivent être implantées en observant un recul d'au moins 1 fois et demi la hauteur maximale sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.2 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.3 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 5.2.4 Dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisées, toute construction est interdite.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.2 Sans objet

A 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain. Les serres ne sont pas soumises à cette règle.
- 6.2 L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

A 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	A
Hauteur au faîtage en mètres	12 mètres
Hauteur des constructions à usage d'habitations	7 mètres

Dans le cas de terrain en pente (5% et plus) la hauteur d'une construction est calculée à partir de la moyenne du point le plus haut et le point le plus bas du terrain d'assiette du projet, , ...

7.2 La hauteur des annexes des habitations ne peut excéder 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A8. Aspects extérieurs

Principes généraux

- 8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- 8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Clôtures

- 8.3 Les murs en pierre existants doivent être préservés.
- 8.4 Sont interdits :
 - les clôtures à poteaux béton et à palplanche
 - les clôtures construites de panneaux publicitaires
 - les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
 - les clôtures en bambous, roseaux ou branches
 - les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Clôtures sur voies :

- 8.5 D'une hauteur maximum de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.
- 8.6 Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.
- 8.7 Les bâtiments agricoles doivent :
 - Présenter des couleurs sombres : gammes de gris ou de bruns ou de verts.
 - Être constitués de matériaux mats

A9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Dans le cône de vue identifié au plan de zonage, aucune nouvelle construction n'est autorisée

A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A 11. Prélèvement, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

A 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

A 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

A 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

Desserte par les réseaux

A17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

A 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

- 18.4 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 18.5 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment la zone humide, le vallon sec et les espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

N1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

N 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »
- 2.2 Sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLU,
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30 m² à la date d'approbation du PLU,
 - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement.
- 2.3 Dans la zone humide avérée, classée au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés :
 - Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou améliorer le fonctionnement écologique (dont d'éventuelles opérations de compensations) ;
 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

Mixité fonctionnelle et sociale

N3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

N4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

N 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

5.2 Par rapport aux limites séparatives.

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 5.2.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 5.3.1 Sans objet

N 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

N 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	N
Hauteur en mètres	12 mètres

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut sans prendre en compte les éléments tels que les antennes ou les cheminées, ...

- 7.2 La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

- 8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- 8.2 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

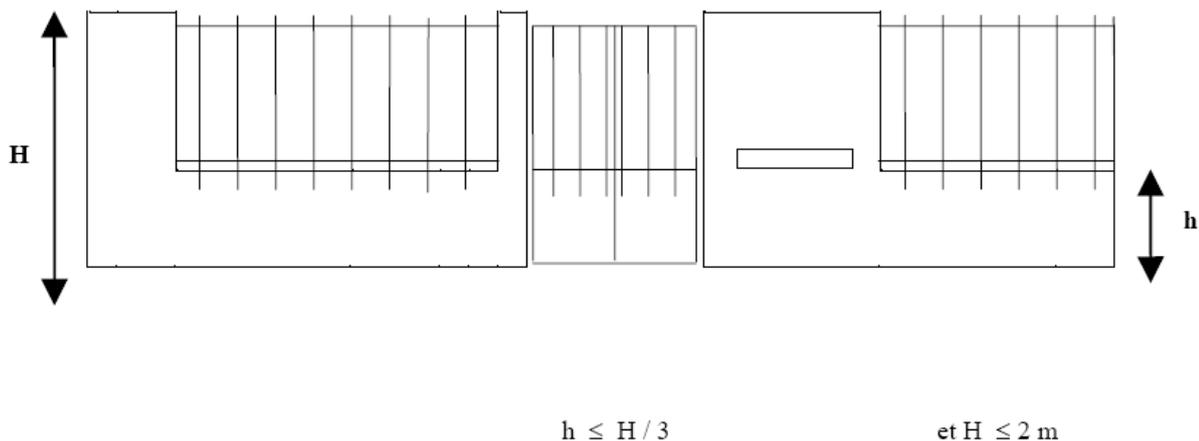
Clôtures

- 8.3 Les murs en pierre existants doivent être préservés.
- 8.4 Sont interdits :
 - les clôtures à poteaux béton et à palplanche
 - les clôtures construites de panneaux publicitaires
 - les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits

- - les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- - les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Clôtures sur voies :

- 8.5 D'une hauteur maximum de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.
 - soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions surmontées d'un dispositif le complétant : lisse, barreaudage vertical, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2 m de haut.



- 8.6 Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

N 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.2 Dans le cône de vue identifié au plan de zonage, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

N 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 11.0 Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

N 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

N 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les espaces verts doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain.
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 13.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Stationnement

N 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

N 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

Desserte par les réseaux

N17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

N 18. Assainissement

Assainissement – eaux usées

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en

vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement – eaux pluviales

18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N19. Electricité - Téléphone-Numérique

19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Implantation d'un transformateur et aménagement paysager	Commune	100 m ²
2	Création d'une nouvelle station d'épuration	Commune	5 000 m ²
3	Création d'un cheminement doux sur 2 m de large	Commune	330 m ²
4	Extension du cimetière	Commune	1700 m ²