



Département du Tarn

Commune de **SAINT-AMANS-SOULT**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

PLU arrêté le : 29 juin 2017
Enquête publique : du 4 décembre 2017 au 11 janvier 2018
PLU approuvé le : 04 avril 2018



*A St Amans Soult
le 6 avril 2018
le Maire*

Daniel VIAELLE



31 – Règlement Dispositions réglementaires

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 1**ZONE U1 2**

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	2
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites.....</i>	<i>2</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>2</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>2</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	3
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>3</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>4</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>6</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>7</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	7
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>7</i>
<i>C2 - Desserte par les réseaux.....</i>	<i>7</i>

ZONE U2 9

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	9
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites.....</i>	<i>9</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>9</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>9</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	10
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>10</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>11</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>12</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>13</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	14
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>14</i>
<i>C2 - Desserte par les réseaux.....</i>	<i>14</i>

ZONE UL 16

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	16
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites.....</i>	<i>16</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>16</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>16</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE.....	17
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>17</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>17</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>18</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>19</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	19
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>19</i>
<i>C2 - Desserte par les réseaux.....</i>	<i>19</i>

ZONE UX..... 21

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.....	21
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites.....</i>	<i>21</i>
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>21</i>
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>21</i>
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE.....	22
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>22</i>
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>23</i>
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....</i>	<i>23</i>
<i>B4- Stationnement.....</i>	<i>24</i>
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>25</i>
<i>C2 - Desserte par les réseaux.....</i>	<i>25</i>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

ZONE AU..... 28

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES..... 28
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites..... 28
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 28
A3 : Mixité fonctionnelle et sociale 28

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE 29
B1-Volumétrie et implantation des constructions..... 29
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions..... 30
B4- Stationnement 31

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 31
C1 - Desserte par les voies publiques ou privées 31
C2 - Desserte par les réseaux 31

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 33

ZONE A 34

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES..... 34
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites..... 34
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 34
A3 : Mixité fonctionnelle et sociale 35

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE 35
B1-Volumétrie et implantation des constructions..... 35
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 37
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions..... 38
B4- Stationnement 39

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 39
C1 - Desserte par les voies publiques ou privées 39
C2 - Desserte par les réseaux 40

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 41

ZONE N 42

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES..... 42
A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites..... 42
A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 42
A3 : Mixité fonctionnelle et sociale 43

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE..... 43
B1-Volumétrie et implantation des constructions..... 43
B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions..... 46
B4- Stationnement 48

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 48
C1 - Desserte par les voies publiques ou privées 48
C2 - Desserte par les réseaux 48

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- En dehors du périmètre des Monuments Historiques, toute demande concernant les éléments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Dans le secteur de « jardins à préserver » identifiés sur le plan de zonage, sont seulement autorisées les annexes participant à la mise en valeur des jardins ou au caractère récréatif des lieux (par exemple les abris de jardins, les puits, les piscines...).
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intègrera la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.
- Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en niveaux</u> est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une hauteur maximale de 9 mètres dans la zone U1 ; - Une hauteur maximale de 7,50 mètres dans le secteur U1h. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementé</p>
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies. <p>En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.</p> <p>Dans le périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, l'alignement est imposé en cas de construction complétant une façade urbaine contigüe implantée à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des constructions mitoyennes. - Soit à 5 mètres de l'alignement des emprises publiques ou des voies. - Soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques dans le cas des annexes et des piscines. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone U1 (hors secteur U1h), lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui, n'étant pas destiné(s) à la démolition ne permettent pas la réalisation du projet selon les règles générales définies ci-dessus. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

<p>B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur au moins une limite séparative latérale ; - Lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative latérale, la construction doit être implantée à une distance de ladite limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. - À au moins 3 mètres de la limite de fond de parcelle. - À au moins 2 mètres des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle dans le cas du bassin des piscines. - À au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et à au moins 5 mètres de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
<p>B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>	<p>Dans les secteurs U1h, les annexes des constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres des dites constructions.</p>

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>B2-1 : Bâtiment</p>	<p>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.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, génoises...)
-------------------------------	---

	<p>seront conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les appareils de climatisation et de chauffage et les paraboles seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public, et intégrés dans la construction. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p> <p>La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune consultable en mairie et annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux sur les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur seront implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits.
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : 35% au maximum. - Axe de faitage : parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte. - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite. <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant). - Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits. - Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

	- Des ouvertures en toiture de faible surface peuvent être acceptées sous réserve qu'elles soient invisibles du domaine public et qu'elles fassent l'objet d'un projet architectural précis soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques). Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut dans le cas général, 1,80 mètre à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.</p> <p>Les clôtures anciennes en matériau du pays seront maintenues et restaurées.</p> <p>Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée. - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie champêtre. En limite d'une zone A ou d'une zone N, ce type de clôture s'imposera. - Soit, en cas de construction établie en limite séparative d'un terrain bâti d'un tiers, par la réalisation d'un mur plein sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.
B3-2 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et</p>

	<p>essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p>Espaces libres</p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...</p>
--	--

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de</p>

	<p>traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE U2

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- En dehors du périmètre des Monuments Historiques Toute demande concernant les éléments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Dans les secteurs de « jardins à préserver » identifiés sur le plan de zonage, sont seulement autorisées les annexes de moins de 20 m² participant à la mise en valeur des lieux (par exemple les abris de jardins, les puits...).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intègrera la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.
- Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite de la création ou le maintien d'entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en niveaux</u> est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser une hauteur maximale de 7 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementé</p>
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>En complément de réglementations spécifiques s'appliquant à certaines voies (par exemple routes départementales hors agglomération), toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies. - Soit à l'alignement des constructions mitoyennes. - Soit à au moins 3 mètres des emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative ; - Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - À au moins 2 mètres des limites séparatives dans le cas du bassin des piscines. - À au moins 7 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et à au moins 5 mètres de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le

	<p>plan de zonage.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
--	---

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>B2-1 : Bâtiment</p>	<p>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.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, génoises...) seront conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage et les paraboles seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public, et intégrés dans la construction. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p> <p>La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune consultable en mairie et annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux sur les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits.
-------------------------------	---

B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : 35% au maximum. - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite. <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant). - Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits. - Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne. - Des ouvertures en toiture de faible surface peuvent être acceptées sous réserve qu'elles soient invisibles du domaine public et qu'elles fassent l'objet d'un projet architectural précis soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut dans le cas général, 1,80 mètre dans le périmètre de protection des monuments historiques.</p> <p>Les clôtures anciennes en matériau du pays seront maintenues et restaurées.</p>
------------------------	---

	<p>Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. <p style="padding-left: 40px;">En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie champêtre. En limite d'une zone A ou d'une zone N, ce type de clôture s'imposera. - Soit, en cas de construction établie en limite séparative d'un terrain bâti d'un tiers, par la réalisation d'un mur plein sur la même limite en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.
<p>B3-2 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p>

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3</p>
------------------------------------	--

	<p>logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
--	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

	<p>- Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d’agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...).</p> <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d’eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d’activités commerciales, eaux de refroidissement...) dans les réseaux publics d’eaux usées ou d’eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l’autorité compétente.</p>
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L’installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d’énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Dans la perspective de l’aménagement numérique sur l’ensemble du département, les opérations d’aménagement d’ensemble devront permettre la mise en place d’infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l’idée d’organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu’elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l’opérateur s’engage à les enfouir à ses frais en cas d’opération d’effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE UL

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des constructions et aménagements nécessaires au développement du camping et du centre équestre, respectivement classé dans les secteurs UL1 et UL2.
- Des aménagements nécessaires à la valorisation des abords du Thoré en tant qu'espace vert récréatif et de loisirs dans le cas du secteur UL3 du Thoré.
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports et de loisirs dans le cas des secteurs UL4,
- Les constructions et aménagements nécessaires au lycée forestier dans le secteur ULf.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- En dehors du périmètre des Monuments Historiques Toute demande concernant les éléments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en niveaux</u> est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée dans le cas des zones UL1, UL2 et ULf. - 7 mètres dans le cas de la zone UL4. - Sans objet dans le cas de la zone UL3. <p><i>Des hauteurs différentes seront admises</i></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</p>
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Non réglementé
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Hors zone agglomérée, toute construction ou installation doit être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 612.</p> <p>Autres cas : Non réglementé</p>
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	Non réglementé

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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.</p>
------------------------	---

	<p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p> <p>La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune consultable en mairie et annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux sur les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits. - Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine. - Les façades des constructions seront enduites ou bardées, de ton neutre : gris, beige, ocre... Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une étude justifiant l'insertion dans le site.
B2-2 : Toitures	<p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut dans le cas général, 1,80 mètre dans le périmètre de protection des monuments historiques.</p> <p>Les clôtures anciennes en matériau du pays seront maintenues et restaurées.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p>
------------------------	---

	Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie d'essences locales en mélange.
B3-2 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p>

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p>

	<p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p>Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...).
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.</p> <p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE UX

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'activités (commerces et activités de services ou les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire), les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux environnants.
- Dans la zone UX « Le Mas Berg », les seules activités autorisées sont celles qui ont une destination de commerce ou d'activités de services.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Dans le cas des constructions, ils seront limités au strict minimum le principe étant que celles-ci s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la réalisation d'annexes fonctionnelles ou d'un volume spécifique de la construction répondant à un impératif technique de l'activité. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Non réglementé
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 35 mètres de l'axe des routes départementales. - À au moins 5 mètres de la limite des autres emprises publiques et voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies, sauf dans le cas des routes départementales, et des emprises publiques à la condition que la hauteur ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière. - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative. - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits. - Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine. - Les façades des constructions seront enduites ou bardées, de ton neutre : gris, beige, ocre... Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une étude justifiant l'insertion dans le site.
B2-2 : Toitures	<p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut dans le cas général, 1,80 mètre dans le périmètre de protection des monuments historiques.</p> <p>Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p>
------------------------	---

	<p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre. <p>En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie champêtre. En limite d'une zone A ou d'une zone N, ce type de clôture s'imposera.
<p>B3-2 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p> <p>En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure sous la forme d'une haie pluristratifiée dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p>

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
------------------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...). 3</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
C2-3 : Electricité et	L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

télécommunications	<p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>
---------------------------	--

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

ZONE AU

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée à la mise en conformité préalable des stations de traitement et à la réalisation des protections de captages.
- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p>La hauteur exprimée en niveaux est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.</p> <p>La hauteur exprimée en mètres se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, sans pouvoir dépasser une hauteur maximale de 7,50 mètres.</p> <p><i>Des hauteurs différentes seront admises</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p>
------------------------	---

	<p>La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune consultable en mairie et annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>Les appareils de climatisation et de chauffage et les paraboles seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public, et intégrés dans la construction.</p>
B2-2 : Toitures	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : 35% au maximum. - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite. <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.
B3-2 : Espaces non-bâti	<p><u>Espaces libres</u></p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s).</p> <p>Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...</p>

	Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
--	--

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de</p>

	<p>gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...).
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.</p> <p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH.</p> <p>Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- En dehors du périmètre des Monuments Historiques Toute demande concernant les éléments patrimoniaux identifiés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.

Dans la zone A (hors secteur Ap)

- Les bâtiments d'exploitation agricole et les installations techniques agricoles sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Dans le cas où ces secteurs seraient situés à moins de 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux habitations et immeubles mentionnées ci-dessus.
- Les nouveaux bâtiments destinés au logement des exploitants agricoles ou de leurs employés, sont autorisés à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation, qu'ils n'apportent aucune gêne à l'activité agricole et sous réserve qu'ils soient implantés :
 - o À moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou bâtiment technique principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées.

- Ou à moins de 50 mètres de la limite d'une zone urbaine (type U) ou à urbaniser (type AU).
 - Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme, ...
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
 - L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement.
 - L'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas dépasser,
 - 50% de la construction existante si sa surface de plancher ne dépasse pas 150 m² ;
 - 30% de la construction existante si sa surface de plancher est de plus de 150 m² et à la condition que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 200 m².
 - Les annexes des bâtiments d'habitation, sans création de logements, à condition d'être implantés à une distance de 20 mètres maximum de la construction d'habitation existante et d'avoir une emprise au sol cumulée maximum de 35 m², non comptée l'emprise des piscines.
- Dans le secteur Ap**
- Les seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en niveaux</u> est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée dans le cas des constructions à destination d'habitation. - 3,50 mètres dans le cas des annexes à l'habitation.
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé pour les autres destinations. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	<p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p>
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 mètres de l'axe de la RD 612 pour les constructions à usage d'habitat, - 35 mètres de l'axe de la RD 612 pour les bâtiments d'exploitation agricole, - 20 mètres de l'axe des autres routes départementales, - 5 mètres de l'alignement des emprises publiques ou des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage. - À au moins 30 mètres de la limite d'emprise de la forêt publique gérée par l'ONF dans le cas des constructions nouvelles. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les annexes limitées des bâtiments d'habitation existants doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À moins de 20 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>B2-1 : Bâtiment</p>	<p>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.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, génoises,) seront conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage et les paraboles seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public, et intégrés dans la construction. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p> <p>La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune consultable en mairie et annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux sur les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « patrimoine » dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits. - Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² à usage d'habitat (hors toiture terrasse)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : 35% au maximum. - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite. <p><u>Autres constructions de plus de 20 m²</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Pente : pas plus de 45%. - Nécessité d'une intégration paysagère des toitures, notamment au travers d'un choix judicieux des teintes. <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture des immeubles anciens couverts en tuile canal traditionnelle, ce matériau sera privilégié pour les travaux de restauration. - Pour les bâtiments techniques modernes, prévoir « des teintes naturelles foncées : tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, fibrociment de teinte gris foncé ou brun foncé.
<p>B2-3 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
<p>B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</p>	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

<p>B3-1 : Clôtures</p>	<p>Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.</p> <p>Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut dans le cas général, 1,80 mètre dans le périmètre de protection des monuments historiques.</p> <p>Les clôtures anciennes en matériau du pays seront maintenues et restaurées.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un grillage à mailles larges ou tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie champêtre. - Soit, en cas de construction établie en limite séparative d'un terrain bâti d'un tiers, par la réalisation d'un mur plein sur la même limite
-------------------------------	--

	<p>en continuité de cette construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.</p> <p>- En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p>
B3-2 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis à destination d'habitat seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.</p>

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 612.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>
-------------------------------	---

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p>
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère et de protection des cônes de vues.
- Conformément au code forestier il est rappelé que le représentant de la collectivité ou personne morale propriétaire consulte l'Office national des forêts sur la compatibilité, avec l'aménagement arrêté, des projets de travaux ou d'occupation concernant des terrains relevant du régime forestier.

Dans la zone N (hors secteur Nce)

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour compenser leurs impacts sur les milieux et les espèces.

Dans le secteur Nce

- L'extension des exploitations forestières existantes sur le site qu'elle occupe.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de logement.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas dépasser, au total :
 - o 50% de la construction existante si sa surface de plancher ne dépasse pas 150 m² ;
 - o 30% de la construction existante si sa surface de plancher est de plus de 150 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation, sans création de logements, à condition d'être implantés à une distance de 20 mètres maximum de la construction d'habitation existante et d'avoir une emprise au sol cumulée maximum de 35 m², non comptée l'emprise des piscines.
- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau et les ouvrages nécessaires au

- pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques.
- Les constructions et installations légères à usage d'accueil ou d'information du public dans un contexte de loisirs ou de découverte de la nature et de pédagogie de l'environnement, à condition que la fréquentation induite de ces sites ne menace pas leur identité et que toutes les mesures soient prises pour compenser les éventuels impacts des aménagements sur les milieux et les espèces.
 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, au commerce et activité de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Dans les zones humides à protéger identifiées sur le plan de zonage, sont seulement autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :
 - o Les installations et ouvrages strictement nécessaires, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, à la défense nationale et à la sécurité civile ;
 - o Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides : les cheminements piétonniers et cyclables, ainsi que les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p>La hauteur exprimée en mètres se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres dans secteur Nce - 3,50 mètres dans le cas des annexes à l'habitation.
---	--

	- Non réglementé dans les autres cas.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Sur tout terrain, l’emprise au sol de l’ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	Toute construction ou installation doit être implantée à au moins : <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres de l’axe des routes départementales, - 5 mètres de l’alignement des emprises publiques ou des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	Toute construction doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> - À au moins 10 mètres de l’axe d’un ruisseau ou d’un fossé et de la berge d’une mare lorsqu’ils sont identifiés sur le plan de zonage. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. - Dans le cas des équipements liés à la gestion de l’eau ou à la production d’énergie, des ouvrages nécessaires au pompage, à l’irrigation et de l’extension des ouvrages existants liés à l’activité agricole.
B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les annexes limitées des bâtiments d’habitation existants doivent être implantées à moins de 20 mètres des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	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. L’emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
------------------------	--

	<p>En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, génoises...) seront conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage et les paraboles seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public, et intégrés dans la construction. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits. - Les locaux comportant des portes, des portes fenêtres ouvrant sur l'extérieur sont implantés le plus près possible du terrain naturel. Les enrochements visibles sont interdits.
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Construction de plus de 20 m² à usage d'habitat (hors toiture terrasse)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : 35% au maximum. - Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite et dont la teinte devra être dans les tons ocre ou rouge. <p><u>Autres constructions de plus de 20 m²</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente : pas plus de 45%. - Nécessité d'une intégration paysagère des toitures, notamment au travers d'un choix judicieux des teintes. <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture des immeubles anciens couverts en tuile canal traditionnelle, ce matériau sera privilégié pour les travaux de restauration. - Pour les bâtiments techniques modernes, prévoir « des teintes naturelles foncées : tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, fibrociment de

	teinte gris foncé ou brun foncé.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p> <p>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et concernant les panneaux solaires, les dossiers de demande d'urbanisme devront comporter une notice paysagère justifiant de l'intégration architecturale des installations solaires sur le bâtiment.</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.</p> <p>Les clôtures n'excéderont pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 mètres de haut dans le cas général, - 1,80 mètre dans le périmètre de protection des monuments historiques. <p>Les clôtures anciennes en matériau du pays seront maintenues et restaurées.</p> <p>Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.</p> <p>Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par un grillage à mailles larges ou tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie champêtre. - En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.
B3-2 : Espaces non-bâti	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ; en tout cas, espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p>

Espaces libres

Les espaces libres des terrains bâtis à destination d'habitat seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.

Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Formations végétales ou zones humides à protéger et identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme

Conformément au Code de l'Urbanisme, **toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la collectivité gestionnaire du PLU**. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces formations ou sites.

- **Zones humides à protéger identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme**

Sont interdits tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité fonctionnelle, hydraulique et écologique des zones humides, notamment :

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, le drainage, le changement d'affectation, les dépôts divers de déchets inertes ou non
- L'imperméabilisation du sol et des berges ;
- La création de plans d'eau ;
- Les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
- Le boisement, tels que des plantations de peupliers, et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

- **Formations végétales identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme**

Ces formations végétales devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 612.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p>
-------------------------------	---

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.</p>
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-collectif sont autorisés à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p>
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>Sans objet</p>