

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Cœur de Bourg et bâtis anciens

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc, et si les locaux sont intégrés à l'habitat.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Dans le Bourg, les constructions implantées sous la cote 72 NGF devront respecter les prescriptions suivantes, résultant du risque d'inondation dû à la proximité de la rivière « La Rémarde » :
 - La côte du plancher bas de Surface de Plancher ne sera pas inférieure à 72,50 NGF ;
 - Les aménagements de locaux en sous-sol sont interdits.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Pour au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres minimum, comprenant une chaussée aménagée.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise minimale peut être de 6,5 mètres.

Si la voie ne dessert que 2 logements, elle peut être réduite à 5 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

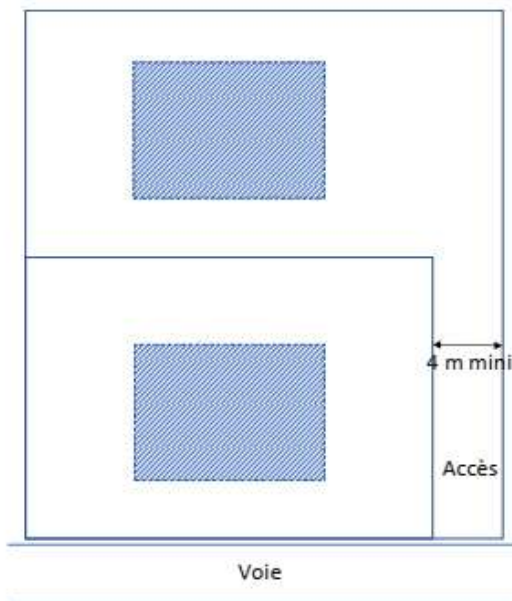
Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

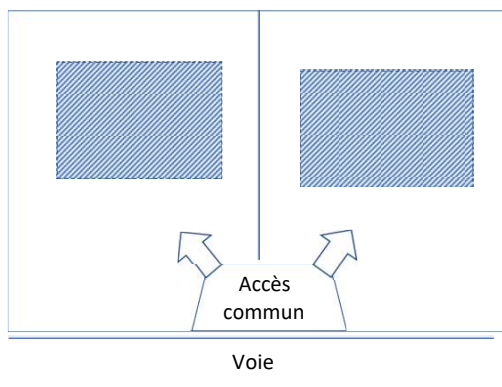
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Les accès consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3.Électricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

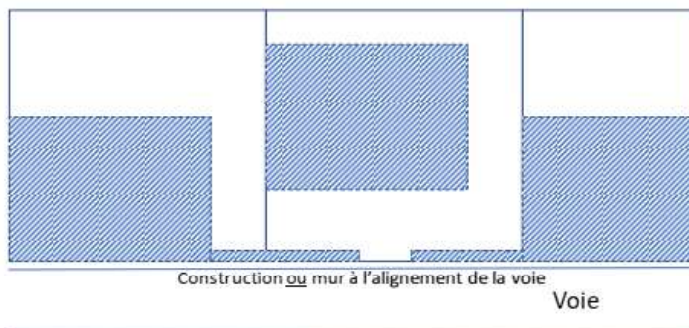
Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à l'**alignement actuel ou futur des voies**, existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs,...).

Toutefois, l'implantation des **constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement** des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



Cette règle s'applique à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

EXEMPTIONS :

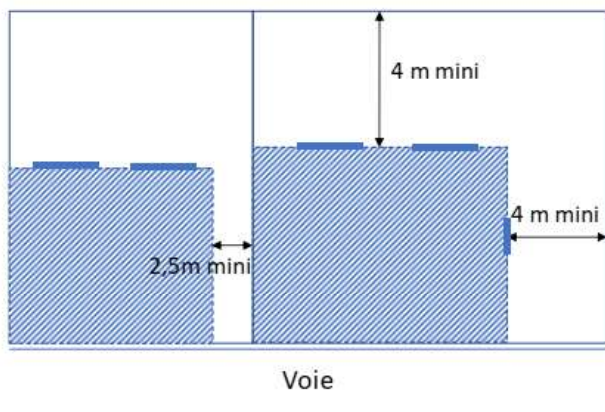
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives, avec façade aveugle.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 4 m lorsque la façade comporte des baies,
- au moins 2,5 m en cas de façade aveugle.



Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 5m².

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

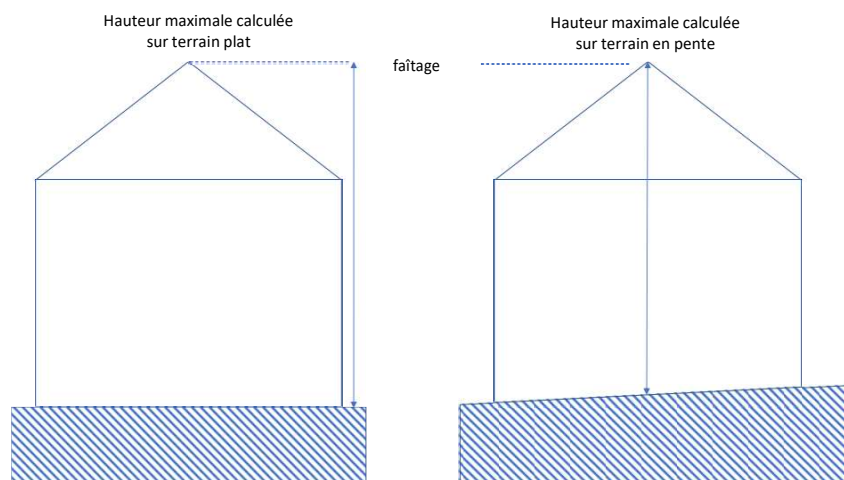
Article UA-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage (R+1) et 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.**

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par

leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Pour les toits à pente, les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles ou ardoises) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les ardoises sont autorisées.

Les tons vifs sont interdits.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurer le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ... est interdit.

- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Clôtures

La suppression des murs anciens en pierre est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
 - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,80 mètres mesuré à partir de la voie.
 - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...)

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A.Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

B.Activités

A usage de bureau : 1 place maximum par tranche de 55m² de surface de plancher.

A usage commercial : 2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure à 30 m² ou de service.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 20% de la surface non bâtie.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dispositions applicables à la zone UB

Extensions du cœur de bourg et zones pavillonnaires

Trois sous-zonages existent : UBa, UBb et UBc

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU, les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU (« Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Dans le Bourg, les constructions implantées sous la cote 72 NGF devront respecter les prescriptions suivantes, résultant du risque d'inondation dû à la proximité de la rivière « La Rémarde » :
 - La côte du plancher bas de Surface de Plancher ne sera pas inférieure à 72,50 NGF ;
 - Les aménagements de locaux en sous-sol sont interdits.
- L'installation de personnes des personnes dont le mode d'habitat permanent relève de résidences mobiles ou démontables, conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

L'emprise de cette voie doit être de 5 mètres minimum, comprenant une chaussée aménagée.

Si la voie ne dessert que 2 logements, l'emprise minimale peut être de 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

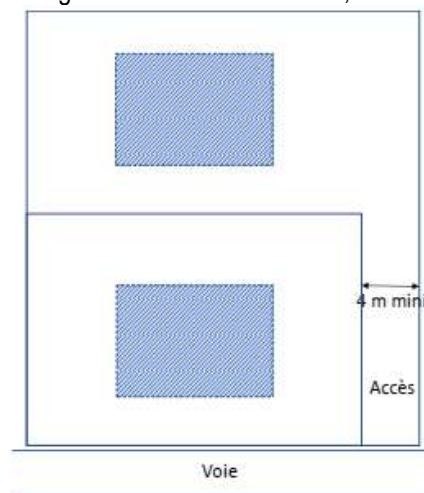
Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

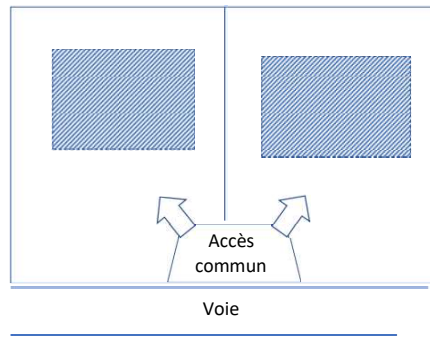
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Les accès consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.
Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

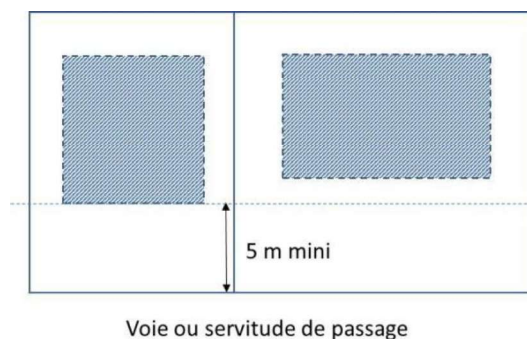
Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

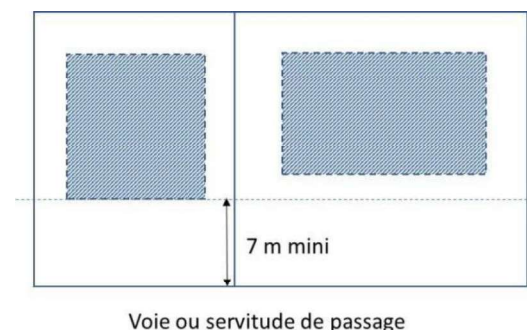
En UBa :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.**



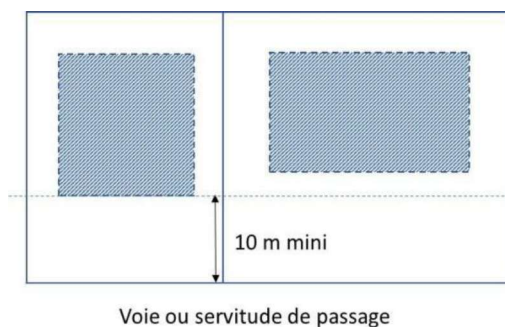
En UBb :

Les constructions sont implantées à **au moins 7 m de l'alignement.**



En UBc :

Les constructions sont implantées à **au moins 10 m de l'alignement.**



POUR TOUTES LES ZONES, EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

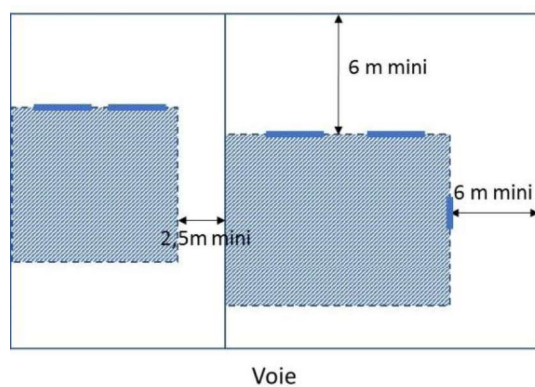
Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En UBa :

Les constructions peuvent être implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.



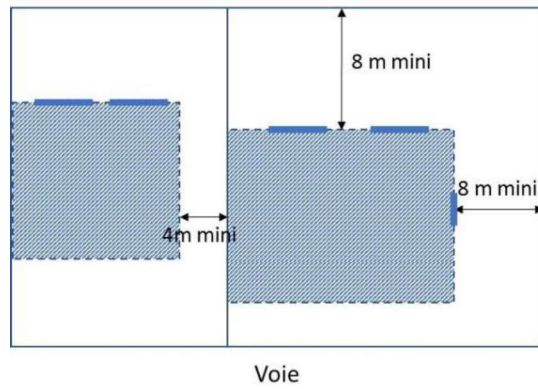
Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

En UBb :

Les constructions peuvent être implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,
- **au moins 4 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.

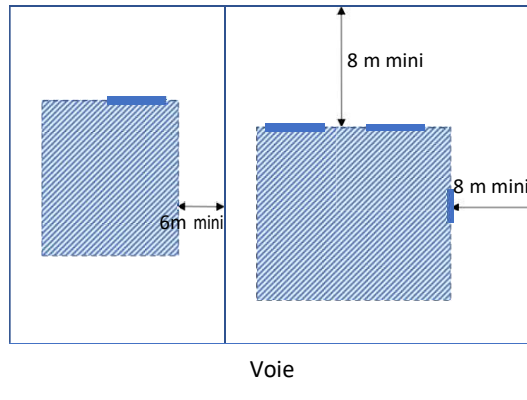


Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

En UBc :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

- à **au moins 8 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,
- à **au moins 6 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU (16/10/2018) dès lors que la largeur du terrain est inférieure à 15 m.

Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes les zones UB, les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons. La construction ne peut excéder 8 mètres sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

POUR TOUTES LES ZONES, EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;

- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-9 : Emprise au sol.

En UBa :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En UBb :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.

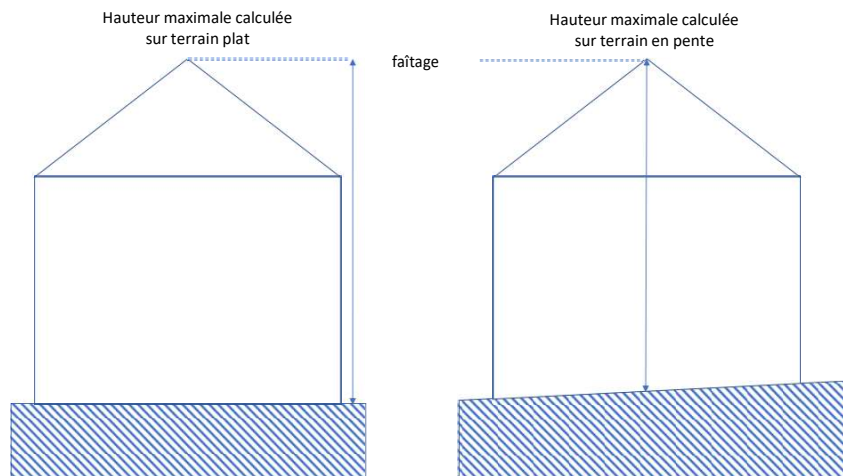
En UBc :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage (R+C)**. Les toits terrasse sont interdits.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les ardoises sont autorisées.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.

- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ... est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Clôtures

La suppression des murs anciens en pierre est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
 - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
 - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...)

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :

5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A.Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

B.Activités

A usage de bureau : 1 place maximum par tranche de 55m² de surface de plancher.

A usage commercial : 2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure à 30 m² ou de service.

A usage de gîtes : 1 place non couverte par chambre.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 30% de la surface non bâtie.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dispositions applicables à la zone UE

Zones d'équipements publics et d'intérêt collectif

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en

qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article UE-9 : Emprise au sol.

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.

- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurerà le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ... est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UE-13 : Espaces libres et plantations

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.