Commune des Plans

Département du Gard (30)

Plan Local d'Urbanisme

PLU

4.1. REGLEMENT ECRIT

Prescription de l'élaboration du PLU : *DCM du 03.10.2013*
Arrêt du projet de PLU *: DCM du .../02/2019*

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5
CARACTERE DE LA ZONE 5
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 5
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 6
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 13
CARACTERE DE LA ZONE 13
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 13
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 14
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 21
CARACTERE DE LA ZONE 21
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 21
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 22
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 23

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER (AU) 27

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 29
CARACTERE DE LA ZONE 29
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 29
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 30
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 30

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 35
CARACTERE DE LA ZONE 35
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 36
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 38
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 39

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 43

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 45
CARACTERE DE LA ZONE 45
REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 45
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 46
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES 47

ANNEXE 1 : LEXIQUE 49

ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 57

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre les centres anciens du Mas d'Amouroux et du Village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 pour l'aménagement de cheminements piétons) définies dans la pièce n°4 du PLU et qui doivent être respectées.

La zone UA est concernée par :

- le risque inondation repéré sur le règlement graphique et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi des Plans annexé au PLU ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU (cf annexe5.3.1).

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UA, sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA1 et notamment les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

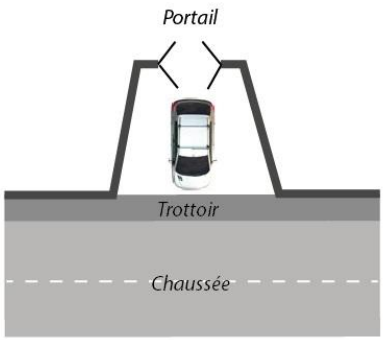
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UA3 - Conditions de desserte par les voies

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies aménagées devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être tel qu'il garantisse l'évacuation de ces eaux en priorité par infiltration dans le sol. Si une infiltration par le sol est impossible, le rejet des eaux pluviales se fera vers des dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur le domaine privé, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UA5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…), des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

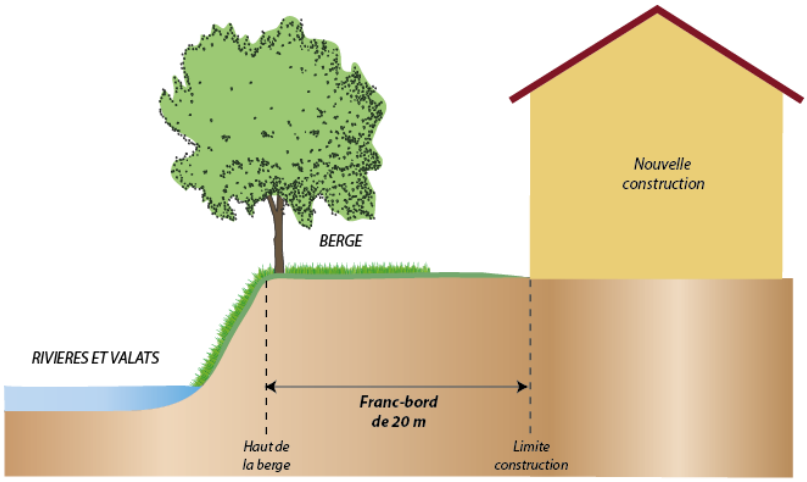
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et des emprises publiques.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques.

En bordure des rivières et valats repérés sur le règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 20 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Toutefois, il peut éventuellement être aménagé dans ce franc-bord des chemins ou voies d'accès mais à condition que l'entretien de la rivière ou du valat soit possible, que la ripisylve présente ne soit pas d'importance écologique et que l'état des berges le permette, c'est à dire que le risque d'érosion de ces berges soit faible (risque de dégradation de l'infrastructure).



Emplacement des boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être positionnées en bordure de la voie publique, sans aucune gêne pour la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cadre de la réalisation plusieurs constructions groupées (à partir de deux logements), les boîtes aux lettres doivent être regroupées en un même emplacement.

Emplacement des locaux destinés au stockage des déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé en bordure de la voie publique, un emplacement réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement ne doit causer aucune gêne pour la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cadre de plusieurs constructions groupées (à partir de deux logements), les containers doivent être regroupés en un même emplacement.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les constructions ne jouxtent une ou des limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de la parcelle.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes,…

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture communale. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

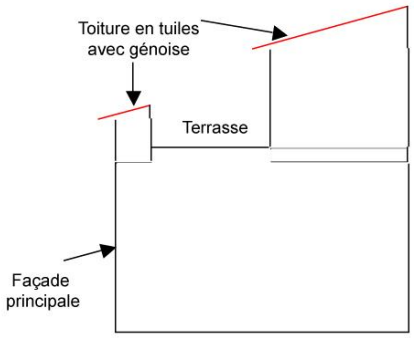
L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Toitures

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles de terre cuite type « romane » de teinte claire et d'aspect vieilli.

Les pentes des toitures seront comprises entre 27 et 30%.

Les toitures terrasses sont interdites excepté celles aménagées dans le rampant du toit et à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles romanes) poursuivie d'une génoise.



Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée. Les enduits de finition des façades devront être de teinte blanche à ocre, et les couleurs vives seront proscrites.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc.) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et ou de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas recouvrir plus de 50% de la toiture.

Clôtures

En bordure du domaine public et en limites séparatives : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage et d'une haie-vive composée d'essences adaptées au climat local. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

La partie bahut des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

Article UA12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surlargeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement au minimum par logement ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 35m^2 de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

Article UA13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 30%.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'au moins deux arbres de haute tige.

Les haies sont implantées à une distance de la limite de la propriété telle qu'elles ne dépassent pas cette limite à maturité du peuplement. Dans tous les cas, les arbres seront plantés à une distance minimale de deux mètres de la limite de propriété.

Pour les plantations nouvelles, l'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de 4 mètres entre les houppiers de la propriété de ceux de la propriété voisine.

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2)

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,…) et / ou de sécurité (arbre instable…). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Article UA14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation où les constructions se sont développées sous forme pavillonnaire.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 pour l'aménagement de cheminements piétons) définies dans la pièce n°4 du PLU et qui doivent être respectées.

La zone UC est concernée par :

- le risque inondation repéré sur le règlement graphique et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi des Plans annexé au PLU (cf annexe 5.3.1) ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU (cf annexe 5.3.5).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UC sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC1 et notamment les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

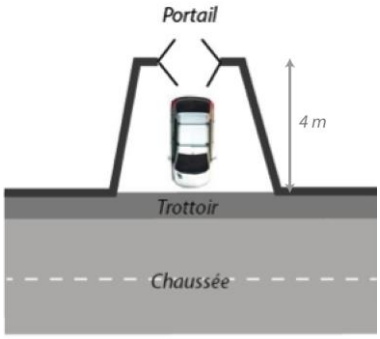
REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UC3 - Conditions de desserte par les voies

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies aménagées devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être tel qu'il garantisse l'évacuation de ces eaux en priorité par infiltration dans le sol. Si une infiltration par le sol est impossible, le rejet des eaux pluviales se fera vers des dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur le domaine privé, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UC5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

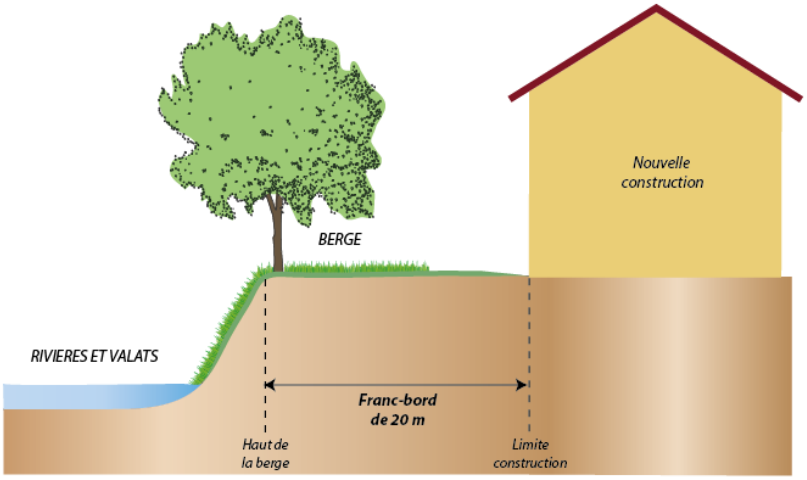
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées au document graphique, les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et des emprises publiques.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques.

En bordure des rivières et valats repérés sur le règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 20 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Toutefois, il peut éventuellement être aménagé dans ce franc-bord des chemins ou voies d'accès mais à condition que l'entretien de la rivière ou du valat soit possible, que la ripisylve présente ne soit pas d'importance écologique et que l'état des berges le permette, c'est à dire que le risque d'érosion de ces berges soit faible (risque de dégradation de l'infrastructure).



c

Emplacement des boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être positionnées en bordure de la voie publique, sans aucune gêne pour la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cadre de la réalisation plusieurs constructions groupées (à partir de deux logements), les boîtes aux lettres doivent être regroupées en un même emplacement.

Emplacement des locaux destinés au stockage des déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé en bordure de la voie publique, un emplacement réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement ne doit causer aucune gêne pour la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cadre de plusieurs constructions groupées (à partir de deux logements), les containers doivent être regroupés en un même emplacement.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation est admise sur une seule limite :

- pour les constructions et parties de constructions, n'excédant pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage ;
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine existante, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identiques).

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UC9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de la parcelle.

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes,…

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture communale. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Toitures

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles de terre cuite type « romane » de teinte claire et d'aspect vieilli.

Les pentes des toitures seront comprises entre 27 et 30%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée. Les enduits de finition des façades devront être de teinte blanche à ocre, et les couleurs vives seront proscrites.

Clôtures :

En bordure du domaine public et en limites séparatives : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage et d'une haie-vive composée d'essences adaptées au climat local. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

La partie bahut des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc…doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas recouvrir plus de 50% de la toiture.

Article UC12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surlargeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement au minimum par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 35m^2 de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

Article UC13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 30%.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'au moins deux arbres de haute tige.

Les haies sont implantées à une distance de la limite de la propriété telle qu'elles ne dépassent pas cette limite à maturité du peuplement. Dans tous les cas, les arbres seront plantés à une distance minimale de deux mètres de la limite de propriété.

Pour les plantations nouvelles, l'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de 4 mètres entre les houppiers de la propriété de ceux de la propriété voisine.

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2)

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,…) et / ou de sécurité (arbre instable…). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Article UC14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle concerne notamment le secteur du Grand Raboutié.

La zone UP est concernée par :

- Le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU (cf annexe 5.3.5).
- Le périmètre de protection de 100 mètres autour du cimetière, dans lequel des dispositions règlementaires spécifiques sont applicables.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UP1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Article UP2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisés, sous conditions :

- Les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Au sein du périmètre de protection de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, l'extension et la restauration des bâtiments existants sont soumis à autorisation du Maire.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article UP3 - Conditions de desserte par les voies

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies aménagées devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UP4 - Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être tel qu'il garantisse l'évacuation de ces eaux en priorité par infiltration dans le sol. Si une infiltration par le sol est impossible, le rejet des eaux pluviales se fera vers des dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur le domaine privé, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UP5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…), des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article UP6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et des emprises publiques.

Article UP7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Article UP8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UP9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes,…

Article UP11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture communale. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Article UP12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surlargeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre. Le nombre de places de stationnements devra satisfaire aux besoins du projet.

Article UP13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 30%.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige.

Article UP14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre un périmètre situé en bordure est du Mas d'Amouroux. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée à l'heure actuelle. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1 et 2) définies dans la pièce n°4 du PLU et qui doivent être respectées.

La zone 1AU est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU (cf annexe 5.3.5).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone 1AU sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU1 et notamment les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article 1AU3 - Conditions de desserte par les voies

Non réglementé.

Article 1AU4 - Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 1AU5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 1AU12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AU13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2)

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,…) et / ou de sécurité (arbre instable…). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Article 1AU14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ainsi que pour la qualité paysagère. A ce titre, la constructibilité y est limitée.

Elle comprend :

- **le secteur Ap** où toute nouvelle construction, même celle nécessaire à l'exploitation agricole, est interdite en raison des enjeux paysagers et environnementaux.

- **le secteur Ae** situé au lieu-dit du Grand Valat, correspondant à une activité de travaux publics.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 pour l'aménagement de cheminements piétons) définies dans la pièce n°4 du PLU et qui doivent être respectées.

La zone A est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur le règlement graphique et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi des Plans annexé au PLU (cf annexe 5.3.1).

- le risque retrait-gonflement des argiles, pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU (cf annexe 5.3.5).

- le périmètre de protection de 100 mètres autour des ouvrages de la station d'épuration.

- Le périmètre de protection 70 et 100 mètres autour de l'élevage bovins Duplan.

- Le périmètre de protection de 100 mètres autour du cimetière, dans lequel des dispositions règlementaires spécifiques sont applicables.

- La zone de prudence de la ligne électrique Haute Tension, dans laquelle des dispositions règlementaires spécifiques sont applicables.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté en secteur Ae ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, excepté en secteur Ae ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction et installation est interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection de 100 mètres autour des ouvrages de la station d'épuration reporté sur le règlement graphique, toutes nouvelles constructions destinées à l'habitation ainsi que les bâtiments recevant du public sont interdits.

Dans le périmètre de protection autour de l'élevage bovins Duplan reporté sur le règlement graphique, sont interdits les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements recevant du public.

Au sein du périmètre de protection de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, sont soumis à autorisation du Maire :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- L'extension et la restauration des bâtiments existants.

Dans la zone de prudence liée à la ligne électrique haute tension repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :
L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternités, crèches, établissements accueillant des enfants…).

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

Dans l'ensemble de la zone A (y compris dans les secteurs Ae et Ap) :

- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées est autorisée à condition qu'elle soit réalisée dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération.

Sont uniquement autorisées dans la zone A et le secteur Ae (excepté dans le secteur Ap) sous réserve des dispositions du PPRI des Plans dans les zones concernées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition qu'elles soient regroupées dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation ; pour les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, leur surface de plancher ne pourra excéder 150 m^2.
- les 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 ;
- les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, disposant d'une surface de plancher minimale de 50 m^2, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes à condition que :
    - Les extensions se fassent dans la limite de 20% de la surface de plancher totale initiale du bâtiment d'habitation existant et sans dépasser 150m^2 de surface de plancher totale après extension. Les extensions doivent jouxter le bâtiment d'habitation existant et il ne doit pas être créé de logement supplémentaire.
    - Les annexes soient réalisées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation principal existant et qu'elles ne dépassent pas 20 m^2 d'emprise au sol au total.
    - Les piscines des habitations existantes, dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol.

Dans le secteur Ae sont également autorisés :

- les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt, dans la limite de 370 m^2 de surface de plancher.

Rappel : il est nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de défricher dans les zones concernées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article A3 - Conditions de desserte par les voies

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès nouveaux directs sur la RD6 sont interdits.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristique et de capacité suffisante. En l'absence de réseau public, les constructions pourront être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être tel qu'il garantisse l'évacuation de ces eaux en priorité par infiltration dans le sol. Si une infiltration par le sol est impossible, le rejet des eaux pluviales se fera vers des dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Article A5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

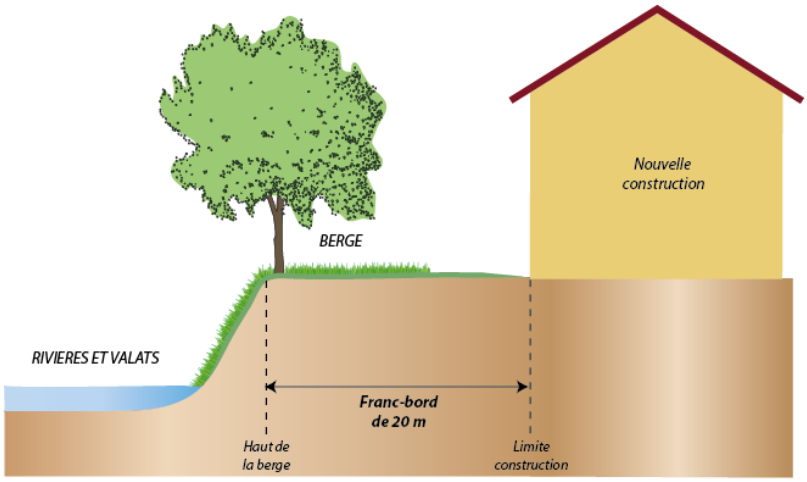
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article A6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD6 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD293 et de l'ancienne voie ferrée ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.

En bordure des rivières et valats repérés sur le règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 20 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Toutefois, il peut éventuellement être aménagé dans ce franc-bord des chemins ou voies d'accès mais à condition que l'entretien de la rivière ou du valat soit possible, que la ripisylve présente ne soit pas d'importance écologique et que l'état des berges le permette, c'est à dire que le risque d'érosion de ces berges soit faible (risque de dégradation de l'infrastructure).



Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les constructions ne jouxtent une ou des limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé en zone A à l'exception du secteur Ae.

En secteur Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas :

- 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation nécessaires ou non à l'exploitation agricole et pour les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- 3 mètres au faîtage pour les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU.
- 12 mètres pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- 9 mètres au faîtage en secteur Ae.

En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture communale. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée. Les enduits de finition des façades devront être de teinte blanche à ocre, et les couleurs vives seront proscrites.

Clôtures

Les clôtures seront uniquement constituées de grillage permettant d'assurer une transparence hydraulique.

Article A12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article A13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2)

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,…) et / ou de sécurité (arbre instable…). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Article A14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. A ce titre, la constructibilité y est très limitée.

Elle comprend deux secteurs :

- un **secteur Nl**, destiné à l'aménagement d'un espace culturel, de loisirs et de sports de plein air au lieu-dit Passerelle.

- **un secteur Nph**, qui accueille une centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 pour l'aménagement de cheminements piétons) définies dans la pièce n°4 du PLU et qui doivent être respectées.

La zone N est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur le règlement graphique et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi des Plans annexé au PLU (cf annexe 5.3.1).

- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont détaillées en annexe du PLU (cf annexe 5.3.5).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports excepté dans le secteur Nl ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- les aires de stationnement ouvertes au public excepté dans le secteur Nl ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol excepté dans le secteur Nph.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi des Plans annexé au PLU.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans la zone N et les secteurs Nl et Nph :

- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la règlementation en vigueur à ce type d'opération.

Sont uniquement autorisées dans le secteur Nl :

- les aménagements publics légers tels que le mobilier urbain, terrain de jeux, cheminements piétons, scènes de plein air, …

Sont autorisés uniquement dans le secteur Nph :

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Rappel : il est nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de défricher dans les zones concernées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article N3 - Conditions de desserte par les voies

Les accès nouveaux directs sur la RD6 sont interdits.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article N5 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article N6 - Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux emprises publiques

Non règlementé.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article N10 - Hauteur des constructions

Non règlementé.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions

Clôtures

Les clôtures seront uniquement constituées de grillage permettant d'assurer une transparence hydraulique.

Article N12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article N13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Article N14 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, pool-house, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de haute tige :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravaning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destinations :

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation…;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
  - alimentation générale ;
  - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
  - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
  - caviste ;
  - produits diététiques ;
  - primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
  - chaussures ;
  - lingerie ;
  - sports ;
  - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
  - brocante ;
  - gros et petit électroménager ;
  - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
  - quincaillerie ;

  - tissus ;
  - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
  - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
  - station essence ;
- loisirs :
  - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
  - musique ;
  - jouets, jeux ;
  - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
  - pharmacie hors CDEC ;
  - tabac ;
  - presse ;
  - cadeaux divers ;
  - fleuriste, graines, plantes ;
  - horlogerie, bijouterie ;
  - mercerie ;
  - maroquinerie ;
  - parfumerie ;
  - galerie d'art ;
  - animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc…)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés…)

Hébergement hôtelier *(*destinées à l'hébergement temporaire de courte ou de moyenne durée proposant un service commercial).

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (plans de zonage).

Emprise au sol (des constructions) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (voir annexe 5.3.1 du PLU)

"Propriété" - "terrain" :

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration :

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

Réhabilitation :

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher1

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

[1] *La Surface de Plancher se substitue depuis le 1er mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).*

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Transparence hydraulique :

Consiste à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le Plan local d'Urbanisme distingue deux types d'éléments de paysage à protéger :

- les éléments paysagers ponctuels (arbres creux, arbres isolés...) ;
- les linéaires végétaux.

Les éléments paysages ponctuels

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Élément de paysage	Localisation	Numéro de parcelle	Classement au PLU
P1	1 chêne	Bordure chemin du Chêne (Mas Amouroux)	494	UC
P2	1 haie vive	Propriété privée (Mas Amouroux)	584	UA
P3	1 mûrier	Propriété privée (Mas Amouroux)	584	UA
P4	2 chênes	Propriété privée (Mas Amouroux)	584	UA
P5	1 platane	Bordure ancienne RD793 (Mas Amouroux)	748	UA
P6	1 mûrier	Bordure RD793 (Mas Amouroux)	390	UA
P7	2 mûriers	Propriété privée (Mas Amouroux)	369/368	1AU/A
P8	6 mûriers	Propriété privée (Mas Amouroux)	398	UC
P9	1 chêne	Bordure chemin de Amandiers (Mas Amouroux)	47	A
P10	1 chêne	Bordure RD293 (Mas Amouroux)	640	UC
P11	1 mûrier	Bordure RD293 (Mas Amouroux)	365	1AU
P12	Haies de chênes	Tomple (Le Village)	726	A
P13	Haie vive + arbres	Sallet (Le Village)	763/764	UC
P14	1 chêne	Grand Valat	690	Ah
P15	1 haie de chênes	Propriété privée (Le Village)	708	UC
P16	1 haie de chênes	Propriété privée (Leirias)	151	UC

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Ainsi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose :

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et / ou de sécurité (arbre instable…). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de qualité paysagère.