

Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 18/11/2014 et 12/12/2016 - Arrêt : 31/05/2021

Approbation : 07/02/2022

3. Règlement *(pièce écrite)*

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 22
5.16.107

SOMMAIRE

<i>SOMMAIRE</i>	<i>1</i>
<i>NOTICE D'UTILISATION</i>	<i>3</i>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>7</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<i>13</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>17</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>19</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>25</i>
<i>ZONE UC</i>	<i>33</i>
<i>ZONE Ui</i>	<i>41</i>
<i>ZONE UT</i>	<i>45</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<i>49</i>
<i>ZONE AUa</i>	<i>51</i>
<i>ZONE AUj</i>	<i>59</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>61</i>
<i>ZONE A</i>	<i>63</i>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<i>69</i>
<i>ZONE N</i>	<i>71</i>
<i>TITRE VI - LEXIQUE</i>	<i>77</i>
<i>TITRE VII - ANNEXES</i>	<i>85</i>
<i>Emplacements réservés</i>	<i>86</i>

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou écologique,
- les conditions de desserte par la voirie,
- les conditions de desserte par les réseaux.

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites " zones U ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites " zones AU ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites " zones A ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites " zones N ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAe, UB, UBc, UC, UCa, Ui, Uia, UT, UTa, AU, AUi, AUa, A, Ap, N, Na, Ne, et Nt).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA et UAe,
 - UB pour UB et UBc
 - UC pour UC et UCa,
 - Ui pour Ui et Uia,
 - UT pour UT et UTa,
 - AU pour AU et AUi,
 - AUa pour AUa,
 - A pour A et Ap,
 - N pour Na, Ne, Nj et Nt.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.
- 5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :
 - I- L'affectation des sols et la destination des constructions :
 - I.1- en interdisant certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;
 - I.2- en soumettant à conditions particulières certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
 - I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;
 - II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - II.1- volumétrie et d'implantation des constructions ;
 - II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
 - II.4- stationnement
 - III- Les équipements et réseaux (dont les règles figurent dans le titre I Dispositions générales)
 - III.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;
 - III.2- Desserte par les réseaux ;
- 6 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 7 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc. ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BUIS-LES-BARONNIES.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET RÈGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 Refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 Prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 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, en application de l'article 682 du code civil.

3 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans chaque zone est de droit, dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 POUR LEUR INTERÊT PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments d'intérêt écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (haies, boisements, bosquets, cours d'eau et ripisylve, zones humides, corridors écologiques...).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Alignements d'arbres, parcs, espaces verts urbains** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige ne peuvent être abattus qu'en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes ou pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques. Et ils doivent être compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée.

- **Boisements, bosquets, haies** : Ces espaces remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle. Toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est interdite. Le caractère boisé de ces éléments est à préserver, voire à renforcer. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :

- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.

Une exploitation raisonnée peut également être mise en œuvre sur les espaces boisés afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'ils remplissent.

- **Cours d'eau et ripisylves** : ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est interdite. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges et à la sécurité des personnes.

- **Zones humides** : Toute intervention de nature à dégrader leur fonction est interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau de la zone humide et le bon écoulement des eaux.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité des personnes et des biens. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera situé en retrait par rapport à la limite du domaine public de manière à laisser un trapèze de dégagement. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

7 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En secteur UTa, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit se munir de dispositif tel que captage, forage ou puits particulier, en conformité avec les réglementations en vigueur.

En zones A et N, en l'absence de réseau d'eau potable, les dispositifs tels que captage, forage ou puits particulier, en conformité avec les réglementations en vigueur, sont admis.

Assainissement des eaux usées :

> Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (système de relevage) peut être imposé.
- Le déversement des effluents, qui ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus

> Dans les secteurs UCa, Uia, UTa et dans les zones A et N, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné et validé par le SPANC (Service public de l'assainissement non collectif).

> L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

> Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Celles-ci doivent être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau d'eau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration et de réalisation d'un système de stockage, l'évacuation directe vers le réseau collectif d'eaux pluviales est admise.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Toutefois, dans les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain du PPRN, les prescriptions réglementaires du PPRN concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement s'appliquent.

Réseaux électriques et télécommunication :

- Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

I – RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Un Plan de prévention des risques naturels prévisibles multirisques (PPRN) a été adopté par arrêté préfectoral le 03/08/2012 pour la commune de BUIS-LES-BARONNIES.

Il prend en compte :

- le risque inondation lié à la rivière Ouvèze et à ses affluents,
- le risque mouvements de terrain,
- le risque feux de forêt.

Ce PPRN approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter au document du PPRN lui-même, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRN, le règlement du PPRN s'applique en plus de celui du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRN est reportée dans le document graphique du PLU.

II – RISQUE SISMIQUE

La commune de BUIS-LES-BARONNIES est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques en vigueur à la date de dépôt des permis de construire.

De plus amples informations peuvent être obtenues sur le site du programme national de prévention du risque sismique : planseisme.fr pour connaître la réglementation propre à chaque type de projet de construction.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre historique dense du village.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend un secteur UAe correspondant à l'esplanade des Platanes, réservé aux équipements d'intérêt collectif.

La zone UA est concernée par :

- des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au I.3 ci-dessous.
- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,...).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés et les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attraction permanents.
- En outre, dans les secteurs définis sur le plan de zonage au titre de l'article R151-37-4° en vue de préserver ou développer la diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour l'habitat est interdit.
- En outre, dans le secteur UAe, sont interdites toutes les constructions non mentionnées au I.2 ci-après.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées en dehors du secteur UAe et à condition que la surface de vente totale ne dépasse pas 200 m² et que la construction ne dénature pas le caractère des lieux et que l'activité ne présente pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat. Toutefois, l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes et dépassant 400 m² de surface de vente est autorisée, dans la limite de 30% de la surface de vente initiale sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de vente totale.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées en dehors du secteur UAe et à condition d'être nécessaires à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sont autorisées si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Dans le secteur UAe, les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public sont autorisées, dans le respect des prescriptions du PPRN.

I.3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle :

Le long des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux situés en rez-de-chaussée :

- Le changement de destination des surfaces de commerces et d'artisanat de détail existantes pour une destination autre que de restauration ou de services accueillant du public ou de locaux ou bureau accueillant du public des administrations publics et assimilés, est interdit.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

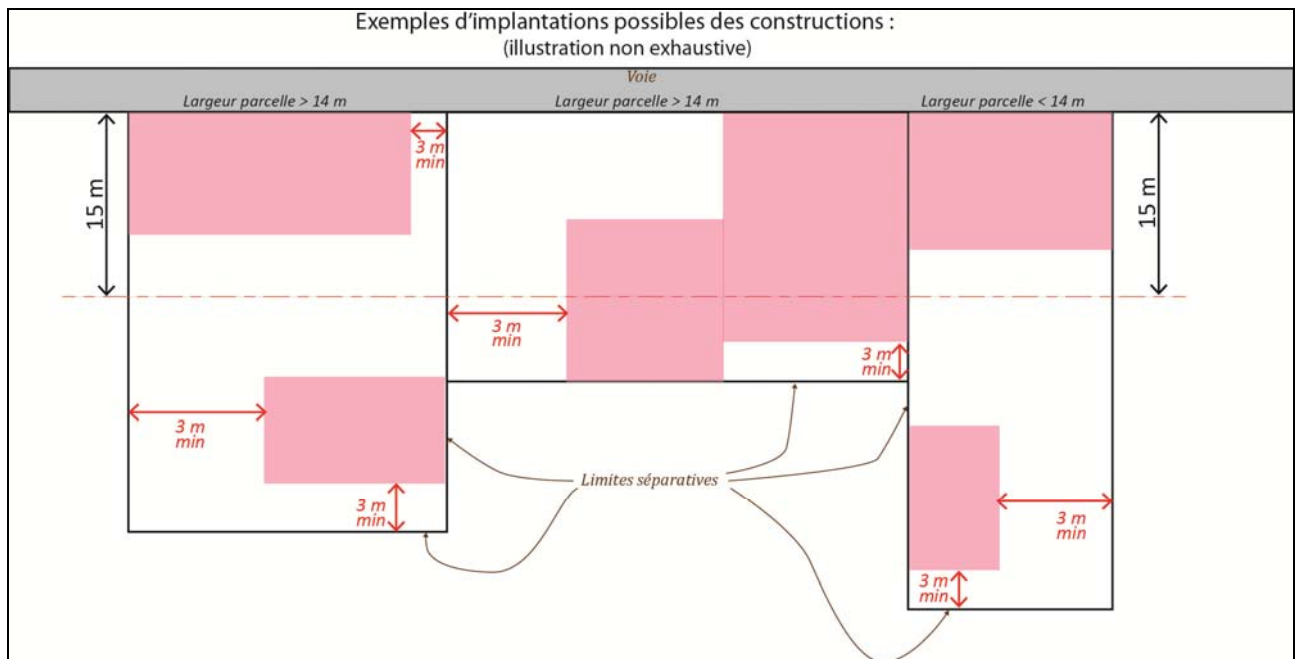
- En dehors du secteur UAe, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des emprises publiques, doit être implantée à l'alignement, SAUF :
 - une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m, peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
 - les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée en ordre continu (accolée) d'une limite séparative à l'autre, SAUF :
 - si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade, la construction peut n'être implantée que sur une des limites latérales. Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à 3 m.
- Au-delà de la bande de 15 m précitée, les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en recul des limites séparatives à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.



Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.

- La continuité des volumes urbains doit être préservée pour les constructions en façade sur rue, dont la hauteur ne pourra être inférieure à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

> L'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région. Par exemple, l'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Enduits avec finition grattée ou talochée (finitions écrasées à proscrire)

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades.

Les imitations de matériaux, telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ..., sont interdites.

Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable, ou enduite au même mortier.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop tranchées pour les façades.

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

La pente des toitures (hors vérandas, verrières,...) sera comprise entre 25 et 35%.

Des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les chiens assis sont interdits.

Ouvertures :

Les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades traditionnelles voisines de la construction quand il y en a, afin de respecter une certaine harmonie sur la rue.

Les ouvertures seront plus hautes que large, sauf pour les portes de garage.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont prosrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, ...

Les débords de toitures traditionnels sont à préserver et restaurer dans les rénovations de bâti ancien traditionnel.

Éléments techniques :

Les conduits apparents en saillie sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont dans ce cas possibles.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les installations techniques de service public, devront dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

Les antennes paraboliques devront être dissimulées par tout moyen adapté. Lors de la construction d'un immeuble, un système de parabole collective devra être prévu.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les caissons de volet roulant faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Rénovation : préserver et restaurer les éléments traditionnels existants.

Ouvrages neufs : Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant. Dans tous les cas les murs en parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits pour les clôtures :

- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes est interdite : les essences composant la haie doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Les haies implantées en limite de propriété respecteront les préconisations suivantes :

- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- la haie sera composée d'essences variées pouvant mêler arbustes et arbrisseaux avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à l'extension du village en rive droite de l'Ouvèze.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend un secteur UBc, correspondant à l'ancien tènement Ducros, concerné par :

- un secteur en attente de projet au titre du 5° de l'article L.151-41, dans lequel s'appliquent les dispositions mentionnées au I.1 ci-dessous.
- une orientation d'aménagement et de programmation : se reporter à la pièce 2b du dossier de PLU.

La zone UB est concernée par :

- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - d'industrie, autres que celles mentionnées au I.2 ci-après
 - d'artisanat et de commerce de détail, autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,...).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés et les habitations légères de loisirs *et résidences mobiles de loisirs*.
- Les parcs d'attraction permanents.
- En outre, dans le secteur UBc, le changement de destination des bâtiments d'activités existants pour l'habitat est interdit.
- En outre, dans le secteur délimité au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (secteur en attente de projet), les constructions nouvelles de plus de 20 m² sont interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global et au plus tard dans les 5 ans après la date d'approbation du présent PLU.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition que la surface de vente ne dépasse pas 200 m² et que la construction ne dénature pas le caractère des lieux et que l'activité ne présente pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'industrie, sont autorisés, en dehors du secteur UBc, et dans la limite de 30% de la surface de plancher totale existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher totale après travaux et à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sont autorisées si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques, SAUF :
 - les constructions mitoyennes de bâtiments ne respectant pas ce retrait peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
 - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle ;
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée : les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage notamment ne devront pas gêner la visibilité.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
 - les constructions mitoyennes à condition de présenter des gabarits similaires ;
 - les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 4 m.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise pour des raisons architecturales ou urbanistiques.
- L'implantation des piscines n'est pas réglementée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m à l'égout du toit.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- la hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

> L'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

> Dans les terrains en pente, le sens du faîtage principal sera perpendiculaire ou parallèle à la pente.

Dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, végétation, etc..) pour se chauffer et se ventiler : l'idéal étant un emplacement à l'abri des vents dominants et bénéficiant d'apport solaires directs en hiver, tout en se protégeant des fortes chaleurs en été (débords de toit, auvents, brises soleil,....). Un environnement végétal adapté permet également d'améliorer le confort thermique et les économies d'énergie : arbres à feuilles caduques au sud des habitations, surfaces végétales autour de la maison qui réfléchissent moins la chaleur qu'une surface maçonnée et limitent l'imperméabilisation des sols.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

- Implantation dans la pente :

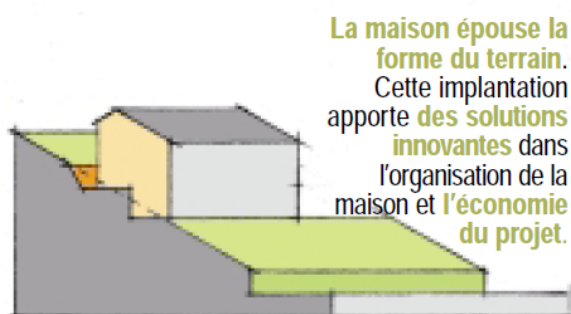
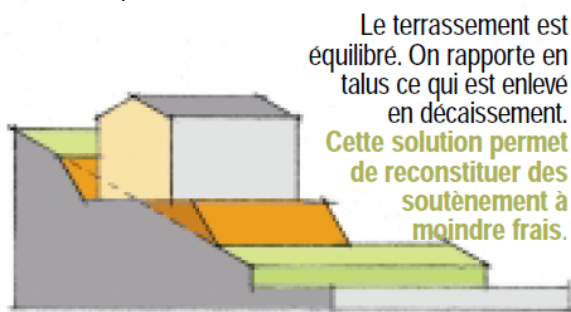
> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Respecter les terrasses existantes.

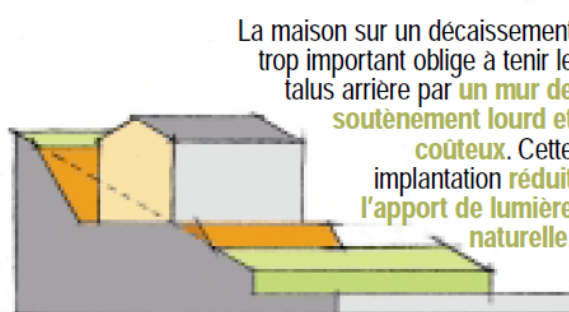
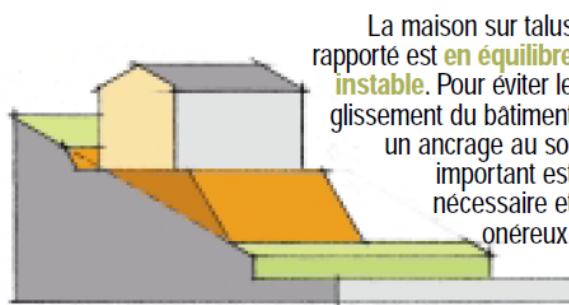
> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



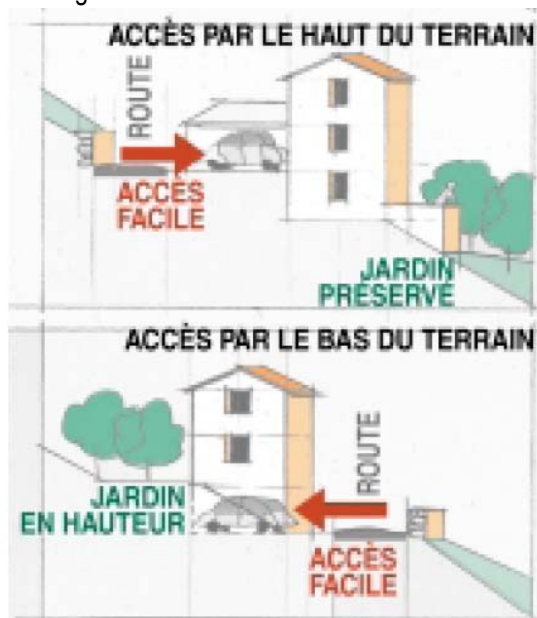
Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région. Par exemple, l'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Enduits avec finition grattée ou talochée (finitions écrasées à proscrire)

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades.

Les imitations de matériaux, telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ..., sont interdites.

Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable, ou enduite au même mortier.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières,...):

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Ouvertures :

Les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades traditionnelles voisines de la construction quand il y en a, afin de respecter une certaine harmonie sur la rue.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, ...

Les débords de toitures traditionnels sont à préserver et restaurer dans les rénovations de bâti ancien traditionnel.

Éléments techniques :

Les conduits apparents en saillie sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont dans ce cas possibles.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les installations techniques de service public, devront dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

Les antennes paraboliques devront être dissimulées par tout moyen adapté. Lors de la construction d'un immeuble, un système de parabole collective devra être prévu.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Rénovation : préserver et restaurer les éléments traditionnels existants.

Ouvrages neufs : Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant.

Les clôtures nouvelles (en bordure de voie publique comme en limite séparative) auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs en parpaings non enduits.
- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les installations techniques, citernes non enterrées seront masquées par de la végétation.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Les haies implantées en limite de propriété respecteront les préconisations suivantes :

- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- la haie sera composée d'essences variées pouvant mêler arbustes et arbrisseaux avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie de plancher inférieure à 50 m².
- 2 places de stationnement par logement d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 50 m²

Toutefois, pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places de stationnement exigé est limité à une place par logement, en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera à adapter à la nature et à l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation caractérisées par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend un secteur UCa, correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

La zone UC est concernée par :

- des orientations d'aménagement et de programmation : se reporter à la pièce 2b du PLU.
- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'artisanat et de commerce de détail
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - d'industrie, autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,...).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés et les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

En secteur UCa, sont en outre interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale et à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'industrie sont autorisés, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées, à condition d'être nécessaires à des activités de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sont autorisées si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la RD147 et d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres emprises publiques, SAUF :
 - les constructions mitoyennes de bâtiments ne respectant pas ce retrait peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
 - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle ;
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée : les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage notamment ne devront pas gêner la visibilité.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise pour des raisons architecturales ou urbanistiques.
- Les bassins des piscines doivent être situés à au moins 3 m des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- la hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

> L'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

> Dans les terrains en pente, le sens du faîtage principal sera perpendiculaire ou parallèle à la pente.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, végétation, etc..) pour se chauffer et se ventiler : l'idéal étant un emplacement à l'abri des vents dominants et bénéficiant d'apport solaires directs en hiver, tout en se protégeant des fortes chaleurs en été (débords de toit, auvents, brises soleil, Un environnement végétal adapté permet également d'améliorer le confort thermique et les économies d'énergie : arbres à feuilles caduques au sud des habitations, surfaces végétales autour de la maison qui réfléchissent moins la chaleur qu'une surface maçonnée et limitent l'imperméabilisation des sols.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

▪ Implantation dans la pente :

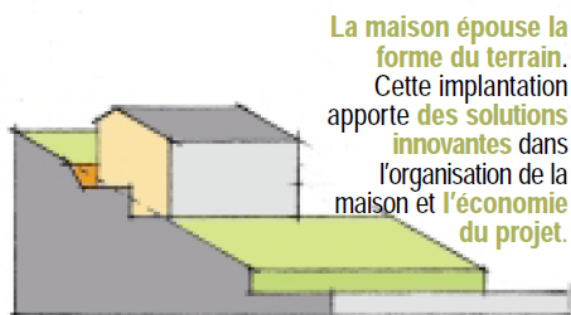
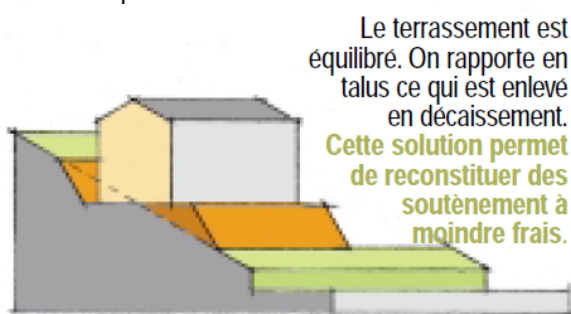
> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Respecter les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

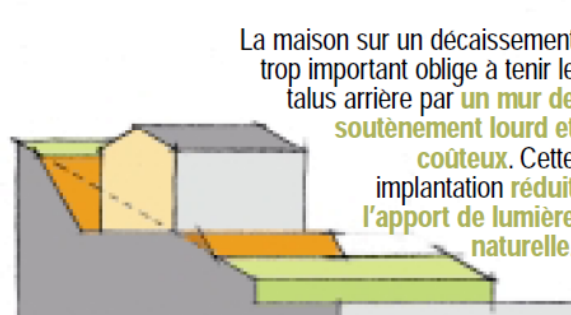
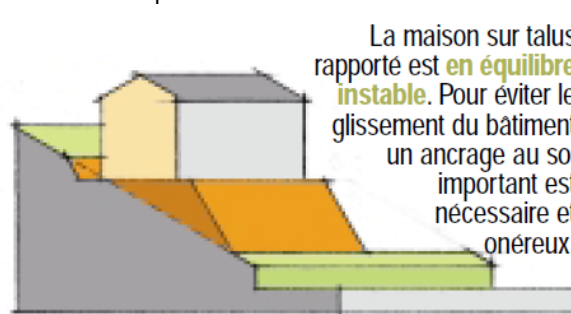
A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain



A proscrire :

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



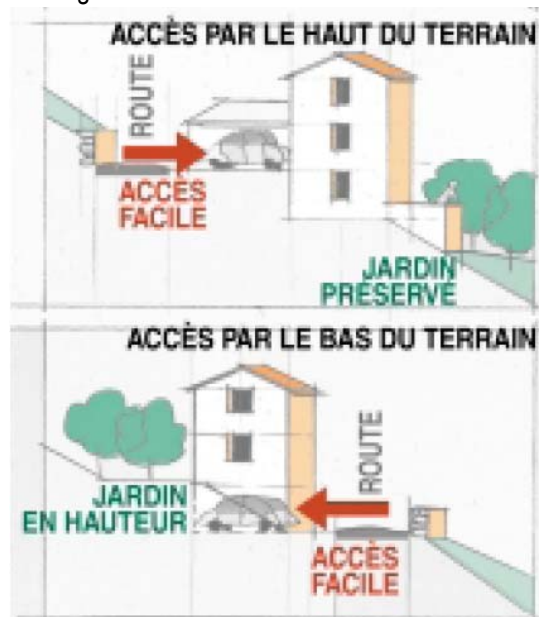
Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.



A proscrire :

- Garage du côté opposé à l'accès.



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région. Par exemple, l'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits.

Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Enduits avec finition grattée ou talochée (finitions écrasées à proscrire).

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades.

Les imitations de matériaux, telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ..., sont interdites.

Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable, ou enduite au même mortier.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades.

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières,...) :

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Ouvertures :

Les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades traditionnelles voisines de la construction quand il y en a, afin de respecter une certaine harmonie sur la rue.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, ...

Les débords de toitures traditionnels sont à préserver et restaurer dans les rénovations de bâti ancien traditionnel.

Éléments techniques :

Les conduits apparents en saillie sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont dans ce cas possibles.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les installations techniques de service public, devront dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

Les antennes paraboliques devront être dissimulées par tout moyen adapté. Lors de la construction d'un immeuble, un système de parabole collective devra être prévu.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée. Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Rénovation : préserver et restaurer les éléments traditionnels existants.

Ouvrages neufs : Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant. Dans ce cas les murs en parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures nouvelles (en bordure de voie publique comme en limite séparative) seront constituées :

- d'un grillage vert ou gris, d'une hauteur maximum de 1,8 m, doublé par une haie vive ou des plantes grimpanes.

- d'un mur bahut de 0,40 éventuellement surmonté par un grillage vert ou gris, le tout d'une hauteur maximum de 1,80 m et doublé par une haie vive ou de plantes grimpanes.

Toutefois en secteur UCa, les clôtures seront composées :

- d'un grillage vert ou gris d'une hauteur maximum de 1,80 m.

- sauf le long de la RD147 où elles pourront être doublées d'une haie vive et composées comme dans le reste de la zone.

La hauteur des clôtures est limitée dans tous les cas à 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder :

- 60% de la surface du terrain support du projet dans la zone UC en dehors du secteur UCa,
- 50% de la surface du terrain support du projet dans le secteur UCa.

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1. En secteur UCa, les oliviers supprimés sont remplacés par des oliviers. Cependant, dans l'ensemble de la zone UC, en présence d'une oliveraie existante et si le remplacement à raison de 1 pour 1 est impossible, il devra être maintenu un nombre d'oliviers au moins égal à 1 olivier pour 200 m² de surface de terrain restant hors construction projetée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les installations techniques, citernes non enterrées, seront masquées par de la végétation.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Les haies implantées en limite de propriété respecteront les préconisations suivantes :

- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- la haie sera composée d'essences variées pouvant mêler arbustes et arbrisseaux avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie de plancher inférieure à 50 m².
- 2 places de stationnement par logement d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 50 m²

Toutefois, pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places de stationnement exigé est limité à une place par logement, en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera à adapter à la nature et à l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Elle comprend un secteur Uia, correspondant au secteur non desservi par l'assainissement collectif.

La zone Ui est concernée par :

- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'hébergement hôtelier et touristique
 - de restauration
 - d'habitation
 - d'artisanat et de commerce de détail autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction permanents.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce de détail et les constructions à usage de commerce de détail sont autorisés, à condition d'être liés à un bâtiment d'activité de production ou d'artisanat (magasin d'usine, magasin de vente de véhicules associé à un atelier de réparation,...).
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sont autorisées si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :
 - 10 m de l'axe de la RD 5 ;
 - 5 m de l'alignement des autres voies,
- SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique, ...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique, ...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit, sauf contrainte technique dûment justifiée.
La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Couleurs :

La couleur blanche est proscrite pour les façades.

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Éléments techniques :

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont dans ce cas possibles.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m et seront de préférence doublées par une haie vive ou des plantes grimpantes.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les aires de dépôts ne doivent pas être implantées en façade de la voie principale. Si elles sont implantées en façade des plantations variées doivent être prévues afin de favoriser leur intégration paysagère.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités touristiques et de sports et loisirs.

Elle comprend un secteur UTa, correspondant au secteur non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UT est concernée par :

- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UT, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
 - d'habitation, autres que celles mentionnées au I.2 ci-après
 - d'artisanat et de commerce de détail
 - d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros
 - de bureau, de centre de congrès et d'exposition, de cinéma.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,...).
- Le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- A condition d'être liés à la vocation de tourisme, de sports et loisirs de la zone, sont autorisées les constructions à destination :
 - d'équipement d'intérêt collectif et service public,
 - de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- La création de surface de plancher nouvelle à vocation d'hébergement ou d'équipement touristique, est limitée à 300 m² pour chaque secteur UT ou UTa.
- Les constructions à usage agricole sont autorisées à condition d'être nécessaires au centre équestre.
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sont autorisées si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques,

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette limite sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.

- La hauteur des HLL (habitation légère de loisirs) de type « cabane dans les arbres » doit rester inférieure à celle des plus hauts arbres environnants.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- Terrain plat ou en pente très faible :

- > Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

- Implantation dans la pente :

- > Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

- > Respecter les terrasses existantes.

- > Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insèrera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades

Toitures et couvertures :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières, ...):

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Éléments techniques :

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont dans ce cas possibles.

Les installations techniques de service public, devront dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée. Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 2 m et seront de préférence doublées par une haie vive ou des plantes grimpantes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Terrassements, implantation, chemins d'accès :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend les secteurs AUa1 et AUa2.

La zone AUa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation : se reporter à la pièce 2b du PLU.

La zone AUa est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- d'entrepôt
- de commerce de gros.
- d'industrie
- d'artisanat et de commerce de détail.

Les installations classées autres que celles mentionnées au I.2 ci-après.

Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,...).

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, camping-cars ou le camping hors des terrains aménagés et les habitations légères de loisirs.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- L'urbanisation des zones AUa est admise :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- et à condition d'être compatible avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau, de centre de congrès et d'exposition, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale et à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des activités de services autorisées ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.

c)- Sont en outre autorisés :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques, SAUF :
 - par rapport aux voiries internes d'une opération d'ensemble où l'implantation des constructions pourra être différente ;
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
 - les constructions mitoyennes à condition de présenter des gabarits similaires ;
 - les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 4 m.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'implantation des piscines n'est pas réglementée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m à l'égout du toit.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

> L'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région. Par exemple, l'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Enduits avec finition grattée ou talochée (finitions écrasées à proscrire)

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades.

Les imitations de matériaux, telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ..., sont interdites.

Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable, ou enduite au même mortier.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insèrera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières,...):

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Éléments techniques :

Les conduits apparents en saillie sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Les climatiseurs et compresseurs doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas faire saillie en façade sur les voies ou emprises publiques.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâti. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les installations techniques de service public, devront dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

Les antennes paraboliques devront être dissimulées par tout moyen adapté. Lors de la construction d'un immeuble, un système de parabole collective devra être prévu.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant. Dans ce cas les murs en parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures nouvelles (en bordure de voie publique comme en limite séparative) seront constituées :

- d'un grillage vert ou gris, d'une hauteur maximum de 1,8 m, doublé par une haie vive ou des plantes grimpantes.

- d'un mur bahut de 0,40 éventuellement surmonté par un grillage vert ou gris, le tout d'une hauteur maximum de 1,80 m et doublé par une haie vive ou de plantes grimpantes.

Dans tous les cas sont interdits :

- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les installations techniques, citernes non enterrées seront masquées par de la végétation.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Les haies implantées en limite de propriété respecteront les préconisations suivantes :

- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- la haie sera composée d'essences variées pouvant mêler arbustes et arbrisseaux avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie de plancher inférieure à 50 m².
- 2 places de stationnement par logement d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 50 m²

Toutefois, pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places de stationnement exigé est limité à une place par logement, en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

Des espaces de stationnements sécurisés pour les vélos doivent être aménagés dans les opérations d'habitat collectif à raison d'un parking à vélo par logement.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera à adapter à la nature et à l'importance du projet.

ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser non constructible en l'état actuel du PLU, les réseaux n'étant pas suffisant à proximité. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification du PLU.

Elle est réservée aux activités économiques

La zone AUi est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation : se reporter à la pièce 2b du PLU.

La zone AUi est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Les activités et constructions non mentionnées au I.2 ci-après sont interdites.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis :

- les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Les ouvrages et installations autorisés techniques d'intérêt collectif doivent respecter une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ap, où les constructions agricoles sont interdites ;

La zone A est concernée par :

- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au I.2 ci-après, sont interdites.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap, sont autorisés :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, 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 éoliennes et centrales photovoltaïques au sol sont notamment interdites.

2- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

En dehors du secteur Ap, sont autorisés :

1- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) sur laquelle est exercée une activité agricole.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250m². Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Elles seront implantées à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. Dans tous les cas, l'emplacement choisi devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

3- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles seront implantées à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. Dans tous les cas, l'emplacement choisi devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :
 - 15 m par rapport à l'axe de la RD5 et de la RD546,
 - 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,
- Le long des fossés et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite des berges.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non respect ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation du projet au terrain

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insèrera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades.

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures (hors bâtiments agricoles) :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières,...):

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Éléments techniques :

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée. Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Rénovation : préserver et restaurer les éléments traditionnels existants.

Ouvrages neufs : Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures (hors clôtures agricoles) :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant (dans ce cas les murs en parpaings non enduits sont interdits).

Les clôtures nouvelles (en bordure de voie publique comme en limite séparative) seront constituées d'un grillage vert ou gris, d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublé par une haie vive ou des plantes grimpantes.

Dans tous les cas sont interdits :

- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ;

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1. Les oliviers supprimés seront remplacés par des oliviers.

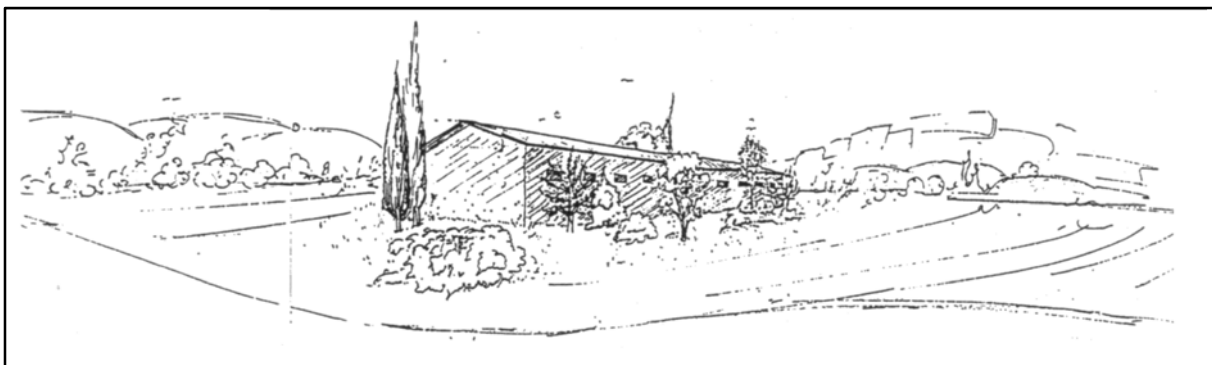
Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous) : elles ne doivent pas souligner la géométrie du bâtiment mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements de l'eau, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...). Elles seront constituées avec une alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque.



II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Na, correspondant à des activités économiques.
- un secteur Ne, correspondant à des équipements d'intérêt collectif liés à la gestion des déchets et effluents.
- un secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux communaux.
- un secteur Nt, correspondant aux activités touristiques et de loisirs.
- un secteur de carrières délimité par une trame dans les documents graphiques du règlement, dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisées.

La zone N est concernée par :

- des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et pour lesquels s'appliquent les dispositions mentionnées au 5 du Titre I du présent règlement.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.N. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au I.2 ci-après, sont interdites.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

1- Les constructions et installations à caractère technique 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 éoliennes et centrales photovoltaïques au sol sont notamment interdites.

2- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

3- Dans le secteur Na, sont en outre autorisées :

- l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'industrie existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de respecter le règlement du PPRN.

4- Dans le secteur Ne, sont en outre autorisées :

- les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés à vocation de gestion des déchets et de traitement des eaux usées.

5- Dans le secteur Nj, sont en outre autorisées :

- les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.

6- Dans le secteur Nt, sont en outre autorisées :

- A condition que la surface de plancher à vocation d'équipement ou d'hébergement touristique nouvelle ne dépasse pas 150 m² par secteur Nt ou Nta :

- les terrains de camping dans la limite de leur périmètre actuel et les HLL (habitation légère de loisirs).

- l'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface totale initiale à la date d'approbation du PLU des constructions existantes à vocation d'équipement ou d'hébergement touristique.

- les aires de jeux et de sports et installations de plein air liées à la vocation de la zone.

7- Dans le secteur de carrières sont autorisées les constructions et installations, y compris classées, les aménagements, exhaussements et affouillements nécessaires :

- à l'exploitation des carrières ou à leur remblaiement,

- au traitement et à la valorisation du gisement exploité pour la fabrication de matériaux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :
 - 15 m par rapport à l'axe de la RD5 et de la RD546,
 - 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques, sauf en secteur Ne où le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'axe de la voie communale,
- Le long des fossés et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite des berges.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non respect ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles peut être admise.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette limite sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.

- Dans le secteur de carrière la hauteur des installations techniques n'est pas limitée.

La hauteur est mesurée verticalement en tout point des façades, du terrain naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

II.4- Caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et des clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur de carrière.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur et leurs abords, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Adaptation du projet au terrain

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage

Caractéristiques architecturales des constructions

Ne pas imiter ou pasticher de style étranger à la région.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insèrera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre, proche de la terre locale.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teintes trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets seront monochromes.

Toitures et couvertures :

Pour les toitures en pente (hors vérandas, verrières,...):

- la pente sera comprise entre 25 et 35%

- des tuiles rondes dans les tons de rouges clairs seront utilisées.

Les tuiles ne sont pas obligatoires pour des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et ne comportant qu'un seul pan.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les toits plats ou à faible pente, des revêtements autres que des tuiles sont autorisés et notamment les toits végétalisés.

Annexes :

Elles seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Éléments techniques :

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ou en surimposition, en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Balcons, terrasses, auvents, vérandas :

Rénovation : préserver et restaurer les éléments traditionnels existants.

Ouvrages neufs : Les garde-corps doivent être métalliques et les plus sobres et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture anciens présentant un caractère patrimonial intéressant. Ces murs pourront être prolongés en harmonie avec l'aspect et la hauteur du mur existant (dans ce cas les murs en parpaings non enduits sont interdits).

Les clôtures nouvelles (en bordure de voie publique comme en limite séparative) seront constituées d'un grillage vert ou gris, d'une hauteur maximum de 1,6 m, doublé par une haie vive ou des plantes grimpantes.

Dans tous les cas sont interdits :

- l'utilisation de panneaux pleins ou ajourés, seuls ou en complément de grillage ou au-dessus de murs.
- la couleur blanche.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre :

- l'écoulement naturel des eaux de pluie,
- le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur de carrière.

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ;

Plantations

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres équivalents d'essences locales à raison de 1 pour 1. Les oliviers supprimés seront remplacés par des oliviers.

Les plantations devront être composées d'essences locales diversifiées en limitant la part des essences à feuillage persistant. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation

La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

Quelques exemples de végétaux adaptés à la commune :

Type	Nom	Feuillage
Arbrisseau	Amelanchier alnifolia	Caduc
Arbrisseau	Cornus mas	Caduc
Arbrisseau	Corylus avellana (noisetier)	Caduc
Arbrisseau	Quercus coccifera	Persistant
Arbrisseau	Sorbus aria	Caduc
Arbrisseau	Eleagnus angustifolia	Caduc
Arbuste	Eleagnus x ebbingei	Persistant
Arbuste	Abelia grandiflora	Persistant
Arbuste	Euonymus alatus	Caduc
Arbuste	Calicotome spinosa	Caduc
Arbre	Quercus pubescens	Marcescent
Arbre	Acer pseudoplatanus	Caduc
Arbre	Fagus sylvatica	Marcescent
Arbre	Alnus cordata	Caduc
Arbre	Quercus ilex	Persistant
Arbre	Tilia platyphyllos	Caduc

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE VI - LEXIQUE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

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 construction existante.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et soit le point le plus élevé de ce bâtiment, soit l'égout du toit ; à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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 nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) 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

SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La surface totale initiale est celle existante au 31/12/2020.

TITRE VII - ANNEXES

Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	