Commune de MONTRACOL

DÉPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION

4 – Règlement

PLU approuvé le 11 septembre 2012
Modification approuvée le 5 février 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 mars 2020	Le Maire, Thierry DAUGUET MAIRIE de MONTRACOL (AIN)

GRAND bassin de BOURG-EN-BRESSE communauté d'agglomération

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* - R. BENOIT *Architecte d.p.l.g.* - D. GOUIN *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

ZONE UB 9

ZONE UF 18

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER 27

ZONE 1AU 28

ZONE 2AU 37

ZONE 3AU 40

ZONE 2AUx 43

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 46

ZONE A 47

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 56

ZONE N 57

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MONTRACOL.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Selon le a) de l'article R111-1 du code de l'urbanisme : *« Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.
- Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01 – Tél : 04 72 00 44 00 – Fax : 04 72 00 43 30).

  Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

  Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- En ce qui concerne les lotissements :
  - Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
  - Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
  - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

- Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- L'article R111-2 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'article R111-4 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire si le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.
- L'article R111-15 permet d'autoriser un projet sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
- L'article R111-21 permet de refuser un projet ou de ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UB** correspondant à la zone à dominante d'habitat pavillonnaire du centre bourg

Un secteur **UBa** faisant l'objet de règles d'insertion paysagère

Un secteur **UBt** réservée aux équipements communaux

La zone **UF** correspondant aux hameaux

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte à dominante d'habitat.

Elle comprend un secteur **1AUf**, dont les règles sont proches de celles de la zone UF

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone **2AUX**, zone à urbaniser, à long terme, non immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités artisanales ou de services.

La zone **3AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. De plus cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après urbanisation ou délivrance des permis d'aménager pour l'ensemble des zones 2AU du Bourg.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un secteur **Nx** correspondant à des activités isolées auxquelles le PLU donne la possibilité d'évoluer.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône Alpes – service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01 - Tél : 04.72.00.44.00 - Fax : 04.72.00.43.30).
Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».
Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB a une fonction principale d'habitat.

Elle comprend aussi bien des habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

- Un **secteur UBt**, réservé aux équipements communaux
- Un **secteur UBa** faisant l'objet de règles d'insertion paysagère

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence des canalisations de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions agricoles
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers qui compromettent l'avenir de la zone

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

Dans le secteur UBt, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserve des conditions prévues au paragraphe suivant :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- les bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une surface de vente de 250 m2.
- la réalisation de bassins d'agrément de petites dimensions, ne pourra en aucun cas excéder une surface de 100 m^2, ni créer le moindre risque vis-à-vis des voisins (affouillement du sol, pollution, écoulement d'eau...)
- les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lorsqu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement pour la création de bassins de rétention.
- Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès au maximum

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant. Cette règle ne s'applique pas aux portails à ouverture télécommandée.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 5 m. de largeur.

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

Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants des normes différentes peuvent être fixées, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifient.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalente à celles adoptées pour les réseaux de base.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- pour les annexes : elles peuvent être implantée en retrait d'au moins 5 m ou en limite d'emprise publique. En cas d'implantation en limite d'emprise publique, la hauteur sur la limite ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.
- pour les piscines non couvertes

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

De plus, dans le secteur UBa, les façades des constructions donnant sur la RD67 devront respecter l'alignement formé par les façades des constructions voisines en zone UB.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m

Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3 m à l'égout du toit
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur:

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de :

- Construction à usage d'habitations R+1+Combles.
- Construction à de commerces, services et bureaux = R+1+Combles
- Construction à usage d'activités artisanales et industrielles = 12 m au faîtage

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

a/ Implantation et volume:

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.

b/ Éléments de surface:

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite.
- Soit en bardage bois

Les teintes d'enduits, de revêtement de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics et pour les annexes.

Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et être de teinte rouge ou rouge vieilli.

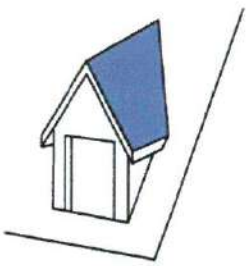
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture

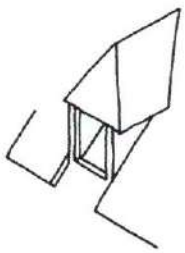
Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

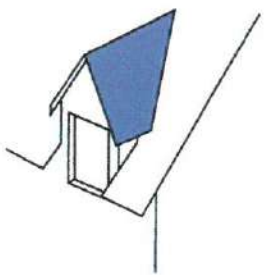
- Les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.



Jacobine



Capucine



Meunière

c/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 2,00 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

d/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

e/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

f/ Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Règle particulière sur les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment.

Toutefois, une implantation au sol est possible dans le cas d'installations domestiques égales à 4 kWc maximum, en veillant que leur impact visuel soit le plus faible possible

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2. Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m^2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement ;
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 2 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 5, 3 places entre 6 et 7 logements...).
- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
    - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
    - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
    - le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Logement locatifs financés avec un prêt aidés de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

De plus, dans le secteur UBa, les projets devront démontrer une bonne insertion paysagère. En particulier, il est exigé la plantation d'un écran arboré, composé d'essences locales, à feuillage caduque, en limite Nord de la zone UBa, en frontière avec l'espace naturel.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone UF** a une fonction principale d'habitat.

Elle comprend aussi bien des habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle concerne le hameau de l'Etoile qui a vocation d'après le SCoT a connaître un développement et le hameau de la Capitale pour lequel le SCoT admet une construction dans les dents creuses.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence des canalisations de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions agricoles
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers qui compromettent l'avenir de la zone

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserve des conditions prévues au paragraphe suivant :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- les bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une surface de vente de 250 m^2.
- la réalisation de bassins d'agrément de petites dimensions, ne pourra en aucun cas excéder une surface de 100 m^2, ni créer le moindre risque vis-à-vis des voisins (affouillement du sol, pollution, écoulement d'eau…)
- les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lorsqu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement pour la création de bassins de rétention.
- Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Tout nouvel accès sur la RD936 est subordonné à l'accord du gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

Les accès à la voie publique doivent avoir au moins 4 mètres de large

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant. Cette règle ne s'applique pas aux portails à ouverture télécommandée.

2 – Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

ARTICLE UF 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, pour le hameau de la Capitale, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.
L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalente à celles adoptées pour les réseaux de base.

5 – Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UF 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Pour le hameau de la Capitale :

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- pour les annexes : elles peuvent être implantée en retrait d'au moins 5 m ou en limite d'emprise publique. En cas d'implantation en limite d'emprise publique, la hauteur sur la limite ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4** m

Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :

- La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3 m à l'égout du toit
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur:

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de :

- Construction à usage d'habitations : R+1+Combles.
- Construction à de commerces, services et bureaux = R+1+Combles
- Construction à usage d'activités artisanales et industrielles = 12 m au faîtage

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

a/ Implantation et volume:

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.

b/ Éléments de surface:

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite.
- Soit en bardage bois

Les teintes d'enduits, de revêtement de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics et les annexes.

Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et être de teinte rouge ou rouge vieilli.

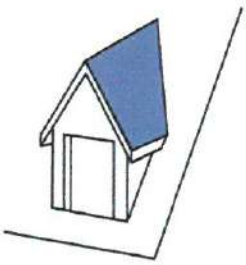
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

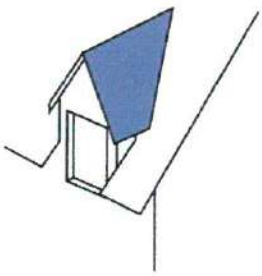
Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.



Jacobine

Capucine



Meunière

c/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 2,00 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres.

Pour les clôtures donnant sur la RD936 ou la RD67, une hauteur plus importante peut être admise.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués plein sont interdites.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

d/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

e/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

f/ Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Règle particulière sur les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment.

Toutefois, une implantation au sol est possible dans le cas d'installations domestiques égales à 4 kWc maximum, en veillant que leur impact visuel soit le plus faible possible

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2. Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m^2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement ;
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 2 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 5, 3 places entre 6 et 7 logements...).
- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

Les garages, ensemble de garages, aires de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 3.

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
    - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
    - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
    - le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Logement locatifs financés avec un prêt aidés de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AU** actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Il existe le **secteur 1AUf** dont les règles se rapprochent de celle de la zone UF.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions agricoles
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers qui compromettent l'avenir de la zone

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elle respectent les conditions ci-après :

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit respecter les conditions suivantes :

  ° doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

  ° Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b- orientations particulières d'aménagement).

- Les bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une surface de vente de 250 m^2.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction)
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, ainsi que les constructions à usage de dépendance aux bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et participe avec les quartiers préexistants au développement d'une structure homogène
- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la

tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- La réalisation de bassins de petites dimensions, ne pourra en aucun cas excéder une surface de 100 m^2, ni créer le moindre risque vis-à-vis des voisins (affouillement du sol, pollution, écoulement d'eau...)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès au maximum

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant. Cette règle ne s'applique pas aux portails à ouverture télécommandée.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 5 m. de largeur.

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

Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants des normes différentes peuvent être fixées, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifient.

ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalente à celles adoptées pour les réseaux de base.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- pour les annexes : elles peuvent être implantée en retrait d'au moins 5 m ou en limite d'emprise publique. En cas d'implantation en limite d'emprise publique, la hauteur sur la limite ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m

Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :

- La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3,5 m au faîtage
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3 m à l'égout du toit.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur:

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de :

- Construction à usage d'habitations R+1+Combles.
- Construction à de commerces, services et bureaux = R+1+Combles
- Construction à usage d'activités artisanales et industrielles = 12 m au faîtage

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

a/ Implantation et volume:

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.

b/ Éléments de surface:

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite.

- Soit en bardage bois

Les teintes d'enduits, de revêtement de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics et les annexes.

Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et être de teinte rouge ou rouge vieilli.

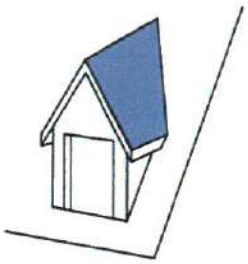
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture

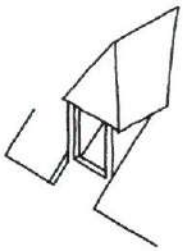
Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

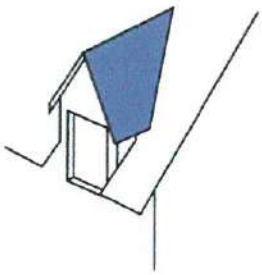
- Les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.



Jacobine



Capucine



Meunière

c/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 2,00 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres.

Dans le secteur 1AUf, les clôtures donnant sur la RD936 ou la RD67 peuvent présenter une hauteur plus importante.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

d/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

e/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

f/ Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Règle particulière sur les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment.

Toutefois, une implantation au sol est possible dans le cas d'installations domestiques égales à 4 kWc maximum, en veillant que leur impact visuel soit le plus faible possible

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2. Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m^2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement ;
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 2 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 5, 3 places entre 6 et 7 logements...).
- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,

Modalités d'application :

- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
    - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
    - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
    - le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Logement locatifs financés avec un prêt aidés de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés et aménagés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, mais également des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence des canalisations de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les EBC tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE 3AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 3AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, mais également des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. De plus cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après urbanisation ou délivrance des permis d'aménager pour l'ensemble des zones 2AU du Bourg.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 4 - RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 3AU 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE 3AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

ARTICLE 3AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 3AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 3AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE 2AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AUx est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, ou de services, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUx 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 4 - RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE 2AUx 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 2AUx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

ARTICLE 2AUx 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les EBC tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ARTICLE 2AUx 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AUx 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs ou à des services publics.

Il existe un **secteur Ah**, qui permet l'évolution du bâti dispersé non liés à l'activité agricole

Elle concerne également des espaces boisés classés et des haies à conserver et à créer.

Une partie de la zone est concernée par la zone inondable du Vieux Jonc (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans l'enveloppe de la zone inondable devront tenir compte du caractère inondable des parcelles concernées.

Une partie de la zone ou des secteurs de la zone est concernée par les risques liés à la présence des canalisations de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires :

- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- à une construction à usage d'habitation existante.

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions et extension de construction à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, dans la limite de 200 m^2 de surface de plancher.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de gêne pour la circulation et pour la sécurité
- tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à une exploitation agricole et dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m^2, à condition que la surface de plancher après extension ne dépasse pas:
  - 250 m2
  - et 50% de la surface de plancher existante avant extension.

Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- ✓ l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- ✓ Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- ✓ la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension

- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 30 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 50 m^2. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.
- Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

Toutefois dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m^2. Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

  La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

  - l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
  - Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
  - la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension

- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants). En cas de changement de destination, la réhabilitation ne doit pas nuire à une exploitation agricole existante.
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m^2. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 – Voirie

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant. Cette règle ne s'applique pas aux portails à ouverture télécommandée.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, industriels ou agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l 'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Non réglementé

ARTICLE A 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport à la limite d'emprise publique selon les modalités suivantes :

- RD = 15m
- autres voies = 5m

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'extension des bâtiments existants à des normes différentes

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Sans préjudice à l'alinéa ci dessus, la hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+Combles.

Une hauteur différente peut être admise :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- pour les bâtiments techniques de grande hauteur nécessaire aux exploitations agricoles autorisées dans la zone

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduits ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 m

POUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR Ah

a/ Implantation et volume:

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.

b/ Éléments de surface:

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite.
- Soit en bardage bois

Les teintes d'enduits, de revêtement de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics et les annexes.

Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et être de teinte rouge ou rouge vieilli.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée

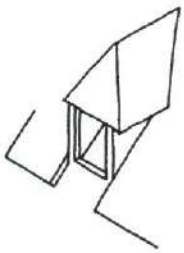
- elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

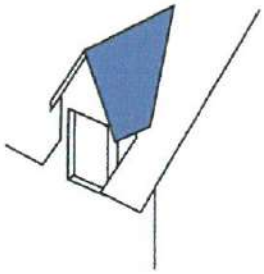
Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.

Jacobine



Capucine



Meunière

c/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 2 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués plein sont interdites.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

d/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

e/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

f/ Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Règle particulière sur les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment.

Toutefois, une implantation au sol est possible dans le cas d'installations domestiques égales à 4 kWc maximum, en veillant que leur impact visuel soit le plus faible possible

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2 y compris accès.

Dans le secteur Ah, il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

* 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

* ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5-7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées ou créées. Leur déplacement/remplacement pourra être envisagé à raison d'un sujet planté d'essence indigène par sujet supprimé.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nh, secteur correspondant aux habitations isolées dont l'aménagement est autorisé sous conditions.
- Nx, secteur correspondant aux activités dispersées, dont l'évolution est autorisée sous condition

La zone N est concernée également par des espaces boisés et des alignements d'arbres classés.

Une partie de la zone est concernée par la zone inondable du Vieux Jonc (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans l'enveloppe de la zone inondable devront tenir compte du caractère inondable des parcelles concernées.

Une partie de la zone ou des secteurs de la zone est concernée par les risques liés à la présence des canalisations de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.
- Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

Toutefois dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m^2. *Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.*

  La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

  - l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

  - Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

  - la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension
- les extensions des constructions à usage d'activités existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m^2, dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseau AEP, voiries...)
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants)
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m^2. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

Toutefois dans le secteur Nx sont aussi autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'activités existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m2 et dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseau AEP, voiries...). Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants). le changement de destination n'est admis que vers un usage d'activités.
- les dépendances aux constructions existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m^2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 – Voirie

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant. Cette règle ne s'applique pas aux portails à ouverture télécommandée.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, industriels ou agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l 'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Non réglementé

ARTICLE N 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport à la limite d'emprise publique selon les modalités suivantes :

- RD = 15m
- autres voies = 5m

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'extension des bâtiments existants à des normes différentes
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de :

- Construction à usage d'habitations R+1+Combles.
- Constructions à usage d'activités : 9 m à l'égout du toit

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR Nx

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Cette concordance est appréciée par l'autorité qui instruit la demande selon les critères suivants :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les exhaussements de sol rapportés contre le soubassement des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

POUR LES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR Nh

a/ Implantation et volume:

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Toutefois, cela n'interdit pas la création de soutènement lorsque nécessaire.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composants de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits...

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus.

b/ Éléments de surface:

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé ou de brique avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite.
- Soit en bardage bois

Les teintes d'enduits, de revêtement de surface, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 50%. Des adaptations pourront être apportées en cas de projet justifiant d'une cohérence architecturale, ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de services publics et les annexes.

Les couvertures doivent présenter un aspect de tuile terre cuite et être de teinte rouge ou rouge vieilli.

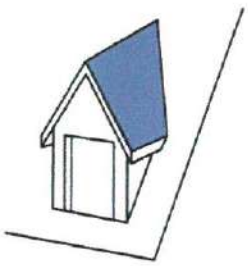
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture

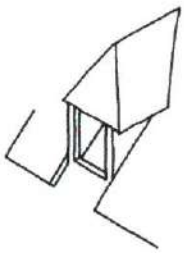
Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

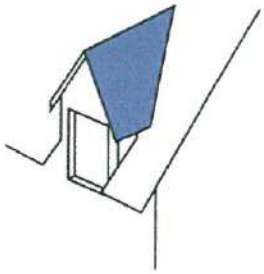
- Les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.



Jacobine



Capucine



Meunière

c/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

L'usage des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage est recommandé.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 2 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET DES SECTEURS Nh ET Nx

d/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

e/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

f/ Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Règle particulière sur les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment.

Toutefois, une implantation au sol est possible dans le cas d'installations domestiques égales à 4 kWc maximum, en veillant que leur impact visuel soit le plus faible possible

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2 y compris accès.

Dans le secteur Nh, il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées ou créées. Leur déplacement/remplacement pourra être envisagé à raison d'un sujet planté d'essence indigène par sujet supprimé.

Tous travaux sur des haies repérées au titre de l'article 123-1-5-7° est conditionné à une déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet