

SAINT NIZIER LE DESERT

Plan Local d'Urbanisme

*Dossier d'Approbation de la
Modification simplifiée n°1 du P.L.U*



Château de St Nizier le Désert



Vue sur la base de loisirs



Le château de la Vaise

3

Règlement après modification

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLU approuvé le 24 février 2014
Modification simplifiée n°1 prescrite le 1er juin 2015
Modification simplifiée approuvée le 7 septembre 2015



Département de l'Ain
COMMUNE de SAINT NIZIER LE DESERT
Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement
D'approbation de la
Modification Simplifiée n°1 du P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME.....	9
ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	10
ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	11
TITRE II - LEXIQUE	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	24
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	24
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	35
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	45
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USLF.....	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	57
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	66
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	68
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	68
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	76
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL.....	84
TITRE VII : ANNEXES.....	90
LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES.....	90

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT-NIZIER-LE-DESERT.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones AU, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

R 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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. »

R 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que 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. »

R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers

d'une servitude d'utilité publique.

- Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- ♦ Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ♦ Au règlement sanitaire départemental,
- ♦ Au règlement du service public de l'eau,
- ♦ Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.

- Code de l'Environnement :

Article L 110-1

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- 1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
- 2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*
- 3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*
- 4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.*

Article L 110-2

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

- Code Rural rappelé :

L'article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les zones d'intervention foncière.
- La protection et l'aménagement de la montagne.
- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement (loi du 29 septembre 1971).
- Sursis à statuer.
- Le droit de préemption urbain.

- Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2-1).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

1. Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone UA : zone urbaine du village et le sous secteur UAep (pour les équipements publics)
 - La zone UB : zone pavillonnaire
 - La zone UX : zone pour les activités commerciales, artisanales, commerciales, de services et bureaux.
 - Le sous secteur UXa où toute extension est interdite.
 - La zone USLF : zone pour les activités sportives, festives et de loisirs.
2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone 1AU : zone réservée à l'habitat à court terme
 - La zone 2AU : zone réservée à l'habitat mais dont l'urbanisation se fait sur le long terme
3. Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent la zone A (zone de l'espace agricole) et les sous-secteurs suivants :

- As (Agricole stricte) où aucune construction n'est autorisée
- Ae (zone Agricole de continuité écologique) où aucune construction n'est autorisée
- Ah (zone Agricole de hameau) délimitant les constructions isolées au sein de l'espace agricole

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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 zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone N : zone naturelle
- La zone Ne : zone consacrée aux étangs et avec son périmètre étudié au cas par cas

- La zone NL : zone dédiée à l'activité de la base de loisirs « la Nizière »
- La zone Nh : zone naturelle de hameau délimitant les constructions isolées au sein de l'espace naturel
- La zone Nstep : zone vouée à l'accueil de la future station d'épuration

NB : Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

1 - Adaptations mineures (L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (L123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume du bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition contraire, sauf sur la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des

risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de dix ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

3- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4- Occupations et utilisations soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- La démolition conformément à l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme, toute destruction partielle ou totale d'un élément doit être protégée au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article R421-26 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisations de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager identifiés sur les documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- La restauration d'un bâtiment, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édition de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

1) Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- Espaces boisés classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

- Espaces boisés classés ponctuels – arbres remarquables :

La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

- Espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés dans les documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant

ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés dans les documents graphiques.

- Secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique, architectural ou paysager

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

2) Secteur d'aménagement :

Les périmètres d'études établis au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

Ces périmètres correspondent à des secteurs stratégiques pour lesquels des projets doivent être définis à brèves échéances. Ainsi, dans ces périmètres, la collectivité peut décider de surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

3) Servitudes d'urbanisme particulières :

Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

TITRE II - LEXIQUE

ACCES :

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

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

ANNEXE :

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

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction dans laquelle l'homme peut se mouvoir et s'abriter contre les éléments naturels extérieurs, soit pour y habiter, soit pour y exercer des activités diverses (activités économiques, loisirs, etc.). Sont par exemple des bâtiments : une maison,

un immeuble commercial, un garage, un parking souterrain, une mairie, une école, un entrepôt, un abri de jardin, un kiosque, etc.

BATIMENT EXISTANT:

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

CARAVANE :

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

CAMPING

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

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

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace) ou de haies.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par la superficie du terrain.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes. Il s'agit alors de bâtiments agricoles.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolés, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes , ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

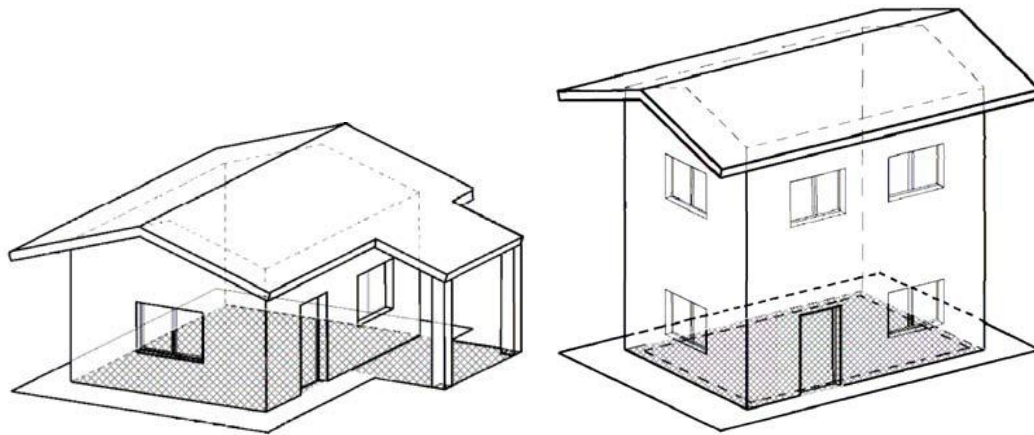
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus ; sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



ENTREPOTS :

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition-vente, etc...).

EPANNELAGE :

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant

agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. La localisation d'une exploitation est définie par son siège. Le siège d'exploitation est par convention, le bâtiment principal de l'exploitation ou lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle la plus importante qui se trouve sur le territoire communal où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

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

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction (un logement) par siège d'exploitation si nécessité.

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

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

EXTENSION :

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

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 seraient 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.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION :

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

PARC DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel

apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RETENTION :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour ce faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

S.M.I : SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Superficies minima d'installation fixant par petite région les surfaces en deçà desquelles les installations ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au « j » de l'article R. 421-19 et au « e » de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

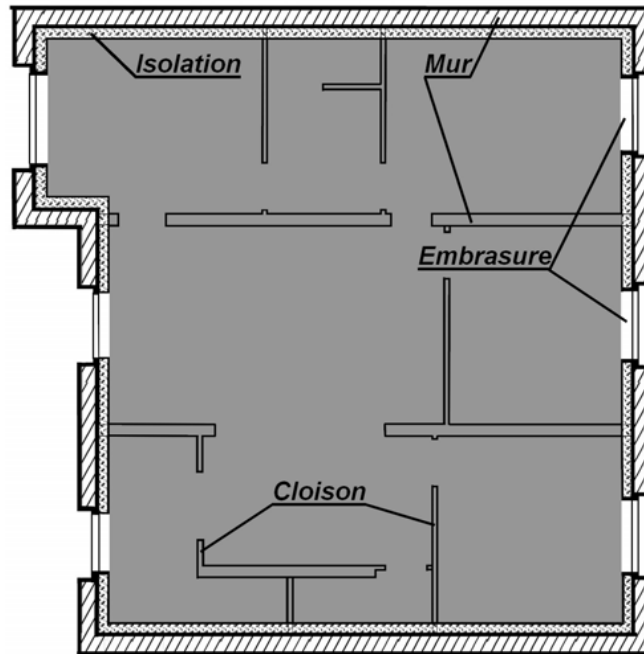
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

TUILE :

Une **tuile** est un élément de construction utilisé dans le bâtiment comme pièce de couverture de bâtiment et de chaperon de mur. Ce terme dérive du nom latin de ces objets : *tegula*, ce terme dérive de *tegere* qui signifie « couvrir ». Il existe différentes catégories de tuiles : tuile canal, tuile plate, tuile mécanique, etc...

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause. Une voie publique est au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité. Au sens domanial, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, et des activités artisanales.

Elle concerne la partie dense du centre-bourg actuel dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA comprend un sous secteur UAep dédié à l'accueil et à l'aménagement des équipements publics.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions agricoles nouvelles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- L'aménagement des constructions existantes
- L'extension des constructions existantes
- Les activités de commerces, de bureaux, de services,
- Les entrepôts commerciaux
- La modification ou l'extension des constructions à usage d'activité ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients,
- Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation, ne cause pas de gêne pour le voisinage,
- Les activités artisanales,
- Les annexes et garages liés à une habitation existante dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher

Dans le sous secteur UAep, seules les constructions du type équipement public sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers au maximum.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 5 mètres 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.

Les trottoirs doivent avoir une largeur de 1,5 mètre.

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.

Toutefois, ces règles peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient pour :

- une opération de lotissement ou faisant l'objet d'un permis de construire groupé
- un aménagement ou une extension de bâtiments existants.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielles 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.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque les façades environnantes ne sont pas systématiquement alignées,
- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, paysager ou bioclimatique et écologique,
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- pour les bâtiments et équipements publics d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

- 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.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
- Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, sur la limite séparative.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les piscines qui doivent être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative (les 2 mètres étant du bord intérieur de la piscine).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour les constructions non situées à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public.
- Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

1) Réhabilitation de bâtiments existants

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées. Leur pente correspondra à celle des toitures du bâti environnant et sera comprise entre 30% et 45%.

- Il n'est pas indiqué de pente de toiture pour les vérandas.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme éléments restreints de liaison.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction ou s'ils sont en limite de propriété.
- Les effets de « tour » sont interdits.

Les forêts des toitures des maisons d'habitations doivent avoir entre 40 et 60 cm de débord en façade.

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forêts à l'égout et en pignon, section, écartement et essence des chevrons apparents, faitage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

Couvertures :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou creuses, romanes (aspect terre cuite). Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation. Exceptionnellement, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Pour les bâtiments existants, lorsque la tuile creuse est présente sur l'immeuble, ce mode de couverture devrait être reconduit.

Elle sera alors réalisée en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuve d'aspect vieilli.

Murs et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair. Afin de respecter une harmonie des teintes, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Recommandation :

Les encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de blanc cassé. Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

Ouvertures :

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservées et restaurées.

Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé des baies plus grandes ou le remplacement de portes de grange par des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain.

Menuiseries :

Les tons des menuiseries doivent être choisis dans des teintes de gris ou d'ocre.

Les menuiseries extérieures actuelles de grandes qualités constructives seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles.

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.

Volets extérieurs et volets roulants :

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.

Les volets roulants sont admis sur les constructions neuves, mais leurs coffres doivent être camouflés dans le gros-œuvre ou à l'intérieur.

Éléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs, antennes, etc.) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

2) Constructions neuves.**Toitures :**

Les toitures à deux pans sont recommandées. Leur pente correspondra à celle des toitures du bâti environnant et sera comprise entre 30 et 45%.

- Il n'est pas indiqué de pente de toiture pour les vérandas.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction ou s'ils sont en limite de propriété.
- Les effets de « tour » sont interdits.

Les forêts des toitures des maisons d'habitations doivent avoir entre 40 et 60 cm de débord en façade.

Couvertures :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite). Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Murs – murets et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige ou ocre clair.

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

Les ouvertures du type châssis vitrés sont autorisées sous condition que le versant de toiture soit très peu visible du domaine public.

Volets extérieurs et volets roulants :

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.

Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

Les volets roulants sont admis sur les constructions neuves, mais leurs coffres doivent être camouflés dans le gros-œuvre ou à l'intérieur.

Eléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs, antennes, etc.) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

3) Les clôtures :

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1-Règle générale :

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 25m² y compris les accès.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols. La règle applicable aux constructions ou aux établissements

non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

2-Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

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

Pour les constructions à destination de bureaux ou de services et d'artisanat :

- 1 place par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination commerciale :

Si la surface de vente est inférieure à 100 m², 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif public, d'accueil du public, le nombre de places doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel, des visiteurs, etc. et doit être justifié dans la demande de permis de construire.

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation collective, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessibles. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égales à 10 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB a une fonction principale d'habitat peu dense. Elle est caractérisée par un habitat de type pavillonnaire.

Elle concerne la partie pavillonnaire du tissu urbain dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, en recul des voies publiques. L'urbanisation qui s'y développe est aérée, constituée de lots discontinus.

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 suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les commerces,
- Les entrepôts,
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions agricoles ou forestières nouvelles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- les bureaux et services
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage artisanal non nuisant, dans la limite de 40 m² de Surface de Plancher
- les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers au maximum.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 5 mètres 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.

Les trottoirs doivent avoir une largeur de 1,5 mètre.

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.

Toutefois, ces règles peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient pour :

- une opération de lotissement ou faisant l'objet d'un permis de construire groupé
- un aménagement ou une extension de bâtiments existants.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif (autonome) respectant les prescriptions du schéma directeur d'assainissement est autorisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielles 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.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place. Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de la limite du domaine public (bord intérieur du bassin).
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si la hauteur est inférieure à 3,5m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative (bord intérieur du bassin).

- Les constructions peuvent être implantées à la limite séparative si la hauteur est inférieure à 3,5m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale pour les éoliennes est fixée à 8 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

1) Réhabilitation de bâtiments existants

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées. Leur pente correspondra à celle des toitures du bâti environnant et sera comprise entre 30% et 45%.

- Il n'est pas indiqué de pente de toiture pour les vérandas.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme éléments restreints de liaison.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction ou s'ils sont en limite de propriété.
- Les effets de « tour » sont interdits.

Les forgets des toitures des maisons d'habitations doivent avoir entre 40 et 60 cm de débord en façade.

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forgets à l'égout et en pignon, section, écartement et essence des chevrons apparents, faîtage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

Couvertures :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite). Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Pour les bâtiments existants, lorsque la tuile creuse est présente sur l'immeuble, ce mode de couverture devrait être reconduit.

Elle sera alors réalisée en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuve d'aspect vieilli.

Exceptionnellement, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Murs et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Recommandation :

Les encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de blanc cassé. Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

Ouvertures :

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservées et restaurées.

Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé des baies plus grandes ou le remplacement de portes de grange par des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain.

Menuiseries :

Les tons des menuiseries doivent être choisis dans des teintes de gris ou d'ocre.

Les menuiseries extérieures actuelles de grandes qualités constructives seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles.

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.

Volets extérieurs et volets roulants :

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.

Les volets roulants sont admis sur les constructions neuves, mais leurs coffres doivent être camouflés dans le gros-œuvre ou à l'intérieur.

Éléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs, antennes, etc.) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

2) Constructions neuves.

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées. Leur pente correspondra à celle des toitures du bâti environnant et sera comprise entre 30 et 45%.

- Il n'est pas indiqué de pente de toiture pour les vérandas.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction ou s'ils sont en limite de propriété.
- Les effets de « tour » sont interdits.

Les forçets des toitures des maisons d'habitations doivent avoir entre 40 et 60 cm de débord en façade.

Couvertures :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite). Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Murs – murets et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige ou ocre clair.

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

Les ouvertures du type châssis vitrés sont autorisées sous condition que le versant de toiture soit très peu visible du domaine public.

Volets extérieurs et volets roulants :

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.

Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

Les volets roulants sont admis sur les constructions neuves, mais leurs coffres doivent être camouflés dans le gros-œuvre ou à l'intérieur.

Éléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

3) Les clôtures :

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes 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.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris les accès.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

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

Pour les locaux artisanaux ou de bureau : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public :

Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité stationnement du personnel, des visiteurs, etc. et doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation collective, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égales à 10 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, de services, de bureaux.

L'aménagement de cette zone est prévu conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du présent PLU.

La zone UX comprend le sous secteur UXa où l'aménagement des volumes existants est autorisé et les extensions interdites.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitations,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les commerces,
- Les constructions agricoles,
- L'hébergement hôtelier,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux sauf ceux nécessaires et en lien direct avec une activité autorisée dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans le sous secteur UXa toute extension est interdite.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et de services
- Les entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 1 m de hauteur.

Dans le sous secteur UXa seul l'aménagement dans les volumes existants est autorisé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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.

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

Les accès à la voie publique doivent avoir au moins 5 mètres minimum de largeur et respecter l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU.

2) Voirie :

Toute voie nouvelle de desserte automobile doit être réalisée avec au minimum 5 mètres de plateforme.

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.

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielles 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.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite du domaine public, soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant, ou aux emprises publiques.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur, différente des normes ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures... nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Toitures

Les toitures pourront admettre une pente comprise entre 15% et 45%.

Murs – murets et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige ou ocre clair.

Les façades devront présenter deux couleurs maximum. En plus de ces couleurs, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries, logo qui sera collé contre la façade du bâti.

Eléments techniques

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur est limitée à 2 mètres.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 80 cm maximum et devront être doublés d'une haie vive, le long du domaine public.

Entre les limites séparatives, aucune réglementation n'est imposée sauf la hauteur qui est limitée à 2 mètres.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

Les toitures végétalisées, les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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 UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues comme indiqué dans l'orientation d'aménagement programmatique figurant en pièce n° 3 du PLU.

La création d'espaces verts doit également respecter les principes donnés par l'orientation d'aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USLF

La zone USLF concerne, les activités sportives, de loisirs et les évènements festifs. Les constructions autorisées devront être en lien avec la vocation de la zone.

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

ARTICLE USLF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les constructions à usage industriel, à usage artisanal, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, et de services
- Les installations agricoles ou forestières
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

ARTICLE USLF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure du possible où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions liées au fonctionnement de la zone sportives, de loisirs et d'évènements festifs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USLF 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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.

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

Pour toute nouvelle construction, 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.

2) Voirie :

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « itinéraires de randonnée » sont à conserver.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et 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 USLF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts,

écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE USLF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE USLF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec un retrait minimum de 5 mètres en retrait par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE USLF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou à 3 mètres minimum de la limite.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE USLF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE USLF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE USLF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE USLF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

Toitures

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.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

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. Les bâtiments publics sont exclus de cette règle.

Les toitures terrasses sont autorisées, tout comme les toitures végétalisées.

Des dérogations peuvent être acceptées pour les bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

Couverture :

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Murs et enduits :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

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

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, sont autorisés en

couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

Eléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs, ventouses,..) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

Les clôtures :

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

ARTICLE USLF 12 – STATIONNEMENT

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.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article USLF 3.

Le nombre de places de stationnement doit être fait en fonction des besoins.

ARTICLE USLF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans la mesure du possible. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USLF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE USLF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE USLF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones 1AU situées au Nord et au Sud du village sont destinées à l'extension de l'urbanisation de la commune à court terme. Leur vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des services et activités non nuisantes, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du PLU.

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 suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les commerces
- Les constructions agricoles ou forestières nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage artisanal non nuisant, dans la limite de 40 m² de Surface de Plancher.

- les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, 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 zone doit être urbanisée dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du PLU et dans le cadre d'un aménagement global.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En bordure de la RD 90 et RD70, un seul accès est admis pour l'opération.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers au maximum.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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 trottoirs doivent avoir une largeur de 1,5 mètre.

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.

Toutefois, ces règles peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient pour :

- une opération de lotissement ou faisant l'objet d'un permis de construire groupé
- un aménagement ou une extension de bâtiments existants.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielles 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.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute

surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Un recul minimum de 5 mètres est exigé par rapport aux départementales (RD90 et RD70).

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de la limite du domaine public (bord intérieur du bassin).
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si la hauteur est inférieure à 3,5m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de la limite du domaine public (bord intérieur du bassin).
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si la hauteur est inférieure à 3,5m.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale pour les éoliennes est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

La toiture

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Les vérandas sont autorisées.

Murs et enduits

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée.

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

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Afin de respecter une harmonie des teintes entre toutes les constructions, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie. Les volets sont à favoriser.

Eléments techniques :

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (antennes, climatiseurs, ventouses,..) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

Les clôtures

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**Règle générale :**

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.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

- pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

Pour les constructions à destination de services et artisanat :

- 1 place par tranche indivisible de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité stationnement du personnel, des visiteurs, etc. et doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation collective, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égales à 10 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme et à condition que les zones 1AU soient commencées à 50%.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel et agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiels agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole est impactée par le réseau Natura 2000.

La zone agricole comporte trois sous-secteurs :

- Ae, dédié à la transition écologique entre les zones naturelles de la commune. Aucune construction, quelle que soit sa nature n'est autorisée dans cette zone.
- As, (Agricole stricte) afin qu'il n'y ait pas de constructions agricoles à proximité des habitations. Aucune construction n'est autorisée.
- Ah, zone agricole de hameau, où les constructions sont isolées et sans lien avec l'espace agricole. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions non nécessaires à l'activité agricole,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts non agricoles,
- Les aires de jeux et sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole,
- Les modules photovoltaïques au sol (exemple : ferme solaire, centrale solaire au sol).
- Les constructions nouvelles à usage hôtelier, commercial, artisanal, industriel,
- Le déplacement de la borne géodésique repérée au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans le sous-secteur Ae, aucune construction n'est autorisée afin de préserver la transition de la faune entre les différentes zones naturelles de la commune.

Dans le sous-secteur As, aucune construction n'est autorisée.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 170 m² de Surface de Plancher.
- L'éventuelle implantation des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'atelier de transformation, et de locaux de vente, doit se faire à proximité des groupements de bâtiments préexistants dans un rayon de 100 mètres maximum.
- Les constructions, installations et équipements nouveaux (autres que ceux mentionnés plus haut) devront être implantés à proximité ou dans le volume du bâti existant des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.
- Les constructions agricoles ou forestières nouvelles.
- Les piscines.
- Les constructions nécessaires à des activités de transformation, de vente directe à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale dans la limite de 50 m² de surface de vente.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôte, ferme-auberge, gîtes ruraux), à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale.
- Le camping à la ferme jusqu'à 6 emplacements, à condition qu'il soit le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale
- L'extension d'une surface de plancher de 40 m² maximum dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale maximale, sans création de nouveaux logements et dans la continuité des volumes architecturaux existants.
- Les annexes dans une limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les équipements d'infrastructure, et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- les nouveaux bâtiments d'exploitation à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être éloignés au moins de 100 mètres des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones urbaines).
- Tout élément naturel, arbre de haute tige ou haies, repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'une haie linéaire proportionnellement égale à celle détruite).
- La borne géodésique repérée sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° comme élément de petit patrimoine, ne peut être déplacée sans accord préalable de l'Institut Géographique National (IGN).

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m² de surface de plancher.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher maximum.
- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.
- Le changement de destination des bâtiments inclus dans le périmètre du sous-secteur. Les destinations autorisées sont uniquement l'habitation, l'artisanat, le commerce et les bureaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'entrée doit être aménagée et les portails d'entrée réalisés de telle sorte que tous les types de véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries et cheminements figurant au plan sous la légende « itinéraires de randonnées » sont à conserver.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

L'utilisation de ressource en eau autres que celle provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole.

2) Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'inscription dans le schéma d'assainissement public, toute construction doit disposer d'un assainissement non collectif autonome respectant les prescriptions du SPANC.

Toute construction incluse dans le schéma d'assainissement collectif doit s'y conformer ; si elle occasionne des rejets d'eaux et matières usées, elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace. Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle ou orientées vers le fossé désigné par la commune.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement existant ou à créer selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 70 et RD 90	25 m
Autres voies	15 m

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie.
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des silos ne doit pas excéder 15 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements, clôtures)

La toiture

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale pour l'habitation et être de 15% minimum pour les autres constructions.

La couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun pour les habitations. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette disposition. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide.

Murs et enduits

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

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

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Les clôtures

La zone agricole n'est pas concernée par cette disposition, conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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 A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout élément naturel bois, arbre de haute tige ou haies, repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'une haie linéaire proportionnellement égale à celle détruite).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Ne, qui recouvre les étangs (présents dans la zone Natura 2000) et un périmètre de protection élaboré au cas par cas.
- Nh, qui est une zone d'habitat isolé, diffus, sans aucun lien avec la zone naturelle et située en secteur naturel. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.
- Nstep : zone qui recouvre le projet de la station d'épuration, où seuls les équipements en lien avec ce type de construction sont autorisés.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions liées à l'activité agricole,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les aires de jeux et sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les garages collectifs,
- Les parcs d'attractions,
- Les entrepôts autres qu'agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les extensions et annexes bâties,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, les constructions à usage hôtelier, commercial artisanal et industriel,

- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les fermes photovoltaïques.
- L'installation d'exploitation agricole ou forestière dans la zone Ne.
- Dans le secteur Nstep, tout type de construction est interdit hormis les aménagements et les équipements nécessaires à la réalisation des équipements publics notamment ceux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, à la gestion et à la création de la station d'épuration.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles 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 exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements destinés à des cheminements doux
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Tout élément naturel, arbre de haute tige ou haies, repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'une haie linéaire proportionnellement égale à celle détruite).

Dans le secteur Ne :

- Les exhaussements et affouillements à condition que, dans et à proximité immédiate des étangs, ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation et à la gestion traditionnelle des étangs, conformément aux usages locaux.
- Les miradors, observatoires et palissades sont autorisés à condition d'être liés à la valorisation des étangs.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m² de surface de plancher.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher maximum.
- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.
- Le changement de destination des bâtiments inclus dans le périmètre du sous-secteur. Les destinations autorisées sont uniquement l'habitation, l'artisanat, le commerce et les bureaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Dans le secteur Nstep :

- Les aménagements et équipements nécessaires à la réalisation des équipements publics, notamment ceux qui sont en lien avec la création de la station d'épuration.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit obligatoirement 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 :

En l'absence d'inscription dans le schéma d'assainissement public, toute construction doit disposer d'un assainissement non collectif autonome respectant les prescriptions du SPANC.

Toute construction incluse dans le schéma d'assainissement collectif doit s'y conformer ; si elle occasionne des rejets d'eaux et matières usées, elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace. Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voiries et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie,
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètre,
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

La toiture

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures.

La couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les

caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

Les vérandas sont autorisées. Les toitures des vérandas sont autorisées en matériaux translucides ou transparents.

Murs – murets et enduits :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige ou ocre clair.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Afin de respecter une harmonie des teintes, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies 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.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout bois, arbre de haute tige ou haies, repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'une haie linéaire proportionnellement égale à celle détruite).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La zone NL, située au sein de la base de loisirs La Nizière, est réservée aux activités de cette base de loisirs. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations légères de loisirs et le camping.

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

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les constructions à usage de logement sauf logement de gardiennage,
- Les constructions à usage de bureaux et services
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- L'exploitation de carrière,
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les nouveaux commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les activités industrielles et installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE NL 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les terrains de camping, de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs destinés aux activités sportives, de loisirs ou de plein air.
- L'extension du commerce présent dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- Le logement de gardiennage dans la limite de 80 m² de Surface de Plancher.
- Les aménagements de cabanes dans les arbres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 2- ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous-réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être obligatoirement 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 ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

4) Télécommunication et électricité :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE NL 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades principales des constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et à 10 mètres pour la RD90.

ARTICLE NL 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance supérieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- Pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants,
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE NL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.
La hauteur maximale des constructions est définie à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE NL 11- ASPECT EXTERIEUR

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 exceptionnel 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.

Lorsque la pente du terrain est importante, l'orientation principale du faitage doit être perpendiculaire à la ligne de la plus grande pente.

Les exhaussements sont interdits.

La toiture

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène. Aucune pente n'est fixée pour les constructions à usage de services publics, ou d'intérêts collectifs.

La couverture

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Les couvertures doivent être de teinte rouge ou brun.

Les murs et enduits

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

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations, et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis.

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

Les clôtures

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

La hauteur doit toujours permettre la vue sur le site. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures 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.

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.

Recherche d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes 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.

ARTICLE NL 12-STATIONNEMENT

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 NL 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes locales est proposée en annexe du règlement.

Tout bois, arbre de haute tige ou haies, repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'une haie linéaire proportionnellement égale à celle détruite).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE NL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.

TITRE VII : ANNEXES

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES

Liste des arbres

Nom Latin	Nom français
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Quercus petraea	Chêne sessile /rouvre
Sorbus domestica	Cormier
Acer campestre	Erable champêtre
Acer platanoides	Erable plane
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Fagus sylvatica	Hêtre
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux
Prunus avium	Merisier
Juglans regia	Noyer commun
Pyrus pyraeaster	Poirier sauvage
Malus sylvestris	Pommier sauvage
Salix alba	Saule blanc
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles

Liste des arbustes

Nom latin	Nom français
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Buxus sempervirens	Buis
Lonicera xylosteum	Camérisier à balais
Carpinus betulus	Charmille
Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Rosa canina	Eglantier
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx
Rhamnus catharticus	Nerprun purgatif
Corylus avellana	Noisetier
Prunus spinosa	Prunellier
Prunus domestica subsp. insititia	Prunier sauvage
Salix caprea	Saule marsault
Sambucus nigra	Sureau noir
Ligustrum vulgare	Troène
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier