

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	4
ARTICLE 5 - INSTALLATIONS DIVERSES.....	4
ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE.....	4
ARTICLE 7 - DEMOLITIONS.....	4
ARTICLE 8 - CLOTURES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R123.4 à R123.10 du code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lauzerville .

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

Demeurent applicables en présence d'un Plan Local d'Urbanisme les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R111.2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- R111.4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
- R111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
- R111.21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présente Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles
- zones naturelles.

Il comporte également :

- des espaces boisés classés sur lesquels il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages et opérations publics,
- des zones soumises à des risques d'inondabilité.

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone **UA** : Zone urbanisée et constructible correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu. Cette zone comprend un secteur UAa intégrant les abords de la place de la république pour permettre une densité plus importante.
- la zone **UB** : Zone urbaine périphérique au centre ancien. Cette zone comprend 3 sous-secteurs :
 - o le secteur UBa pour identifier le secteur de Monpapou, où une urbanisation sera autorisée avec un assainissement non collectif.
 - o Le secteur UBb, pour identifier le hameau du Communal, où la densité doit être maîtrisée en raison de la capacité du réseau d'alimentation en eau potable.
 - o Le secteur UBc, pour identifier le secteur des Grèzes où un minimum de 50% du programme de logements devra être attribué à la production de logements sociaux.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- la zone **AU** : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans la rubrique « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.
- la zone **AUO** : Zone à caractère naturelle, où l'urbanisation n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat puisque les équipements de proximité ne présentent pas une capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont:

- la zone **A** : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un sous-secteur Ah.
 - o **Ah** : Zone comprenant des constructions en milieu agricole qu'il est souhaitable de pérenniser.

4 - Les Zones naturelles sont:

- la zone **N** : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone

comprend 2 sous-secteurs :

- **Ni** : Zone naturelle réservée pour l'accueil d'équipements de sport et de loisirs.
- **Nj** : Zone naturelle réservée pour accueillir des jardins familiaux.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du code de l'urbanisme) ;

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

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- les infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 - INSTALLATIONS DIVERSES

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres,... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondation.

ARTICLE 8 - DEMOLITIONS

Par délibération en date du 16/09/2010, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R421.27 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 9 - CLOTURES

Par délibération en date du 16/09/2010, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (R 421.12 du code de l'urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Cette zone comprend un sous-secteur UAa située au cœur du centre ancien où une densité plus importante sera autorisée et où la servitude relative à l'article L123-1-5 16^{ème} du code de l'urbanisme sera plus importante.

Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées
7. les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

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

La zone UA :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les opérations à vocation d'habitat autorisant plus de 500 m² de surface de plancher à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et environ 25% du programme doit être affecté à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H..
- Le secteur « centre » est concerné par une Orientation d'Aménagement et de programmation à laquelle, il faudra se reporter.

Dans le sous-secteur UAa :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les opérations à vocation d'habitat à condition que 50% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et environ 25% du programme doit être affecté à du logement en accession à prix abordables.
- Le secteur « centre » est concerné par une Orientation d'Aménagement et de programmation à laquelle, il faudra se reporter.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement de ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent présenter les caractéristiques minimum suivantes :

- 4 mètres de chaussées pour les voies en un seul sens de circulation.

- 9 mètres de plate-forme et 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur des cheminements piétonniers ou cyclables autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales : les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » joint au dossier uniquement pour les opérations d'aménagements d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies publiques et privés et emprises publiques.

Les surplombs sont autorisés à une hauteur minimum de 2,50 mètres sur une saillie d'un mètre maximum pour certains éléments de la façade tel que balcons, loggias, auvents, pergolas,...

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les garages devront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou privée des voies, où avec un recul à 4.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, pour lesquels une implantation à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'emprise publique ou privée sera autorisée.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels une implantation, à un mètre minimum des voies publiques ou privée et emprises publiques sera autorisée.

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

1 - Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre, sauf lorsque la façade dépasse 20 mètres de longueur où une implantation sera autorisée sur une seule limite séparative.

2 - Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus :

- la construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas 3 mètres de hauteur mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère.

- si la construction projetée fait plus de 3 mètres de hauteur sur la sablière, la distance la séparant des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas de la construction (c'est à dire au niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'au faitage de la construction, soit à son point le plus haut. Elle ne peut excéder 9 mètres, sans pouvoir dépasser R+1.

En revanche dans le sous-secteur UAa, la hauteur pourra atteindre 12 mètres, sans pouvoir dépasser R+2.

Cette disposition ne s'applique pas :

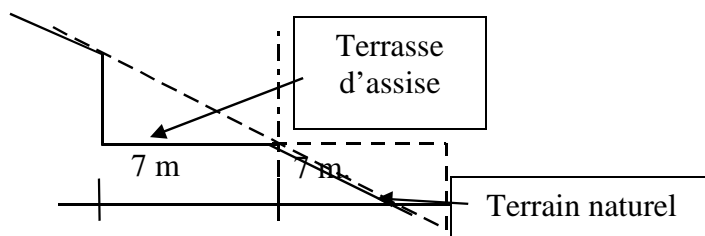
- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 7 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes)..

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

Si la construction s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, l'ancien parcellaire sera conservé dans les divisions verticales de la façade.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Les bardages (bois, métallique ou plastiques) sont interdits.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers...

- Les percements :

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes et seront de préférence de proportion verticale.

- Les menuiseries :

Les fenêtres devront ouvrir de préférence à la française » et seront de préférence en bois.

Les volets devront être de préférence en bois, peints uniformément.

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

- Les toitures :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %. Elles seront réalisées de préférence en ramenant le maximum d'éléments sous un même toit avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage.

Les toiture plates sont interdites.

Pour les extensions, le matériau de couverture devra être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant, sauf pour la construction de vérandas.

Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les blocs de climatisations ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.

Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

Clôtures :

1) Les clôtures sur rues :

Un mur de soutènement est considéré comme une clôture.

Les enrochements sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

En façade sur rue, les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits.

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1.20 mètres afin d'avoir une continuité sur rue. En revanche, de part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

2) Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant :
 - changement de destination ou d'affectation,
 - aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour la tranche de 0 à 50 m²
 - 2 places pour la tranche de 51 à 150 m² de Surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 0 à 50 m² de surface de plancher créée au delà de 150 m², sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement,

si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSE - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres - Plantations :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockages doivent être masquées par un écran végétalisé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur UA : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Dans le secteur UAa : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'extension périphérique au centre ancien. Elle est destinée essentiellement à la construction d'habitations où des activités économiques peuvent s'insérer dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation dominante résidentielle des lieux.

Cette zone comprend 3 sous-secteurs :

- Le secteur UBa qui correspond au quartier de Monpapou pour lequel un assainissement individuel est autorisé.
- Le secteur UBb qui correspond au hameau du Communal pour lequel la densité devra être maîtrisée en raison de la capacité du réseau d'alimentation en eau potable.
- Le secteur UBc qui correspond au secteur des Grèzes, où un minimum de 50% du programme de logements devra être attribué à la production de logements sociaux.

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées
7. les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

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

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

- Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette construite lors de la première autorisation de construire.
- les opérations d'aménagement d'ensemble neuves à vocation d'habitat autorisant plus de 500 m² de surface de plancher à condition que:
 - Dans la zone UB , et les sous-secteurs UBa et UBb
20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et 25% à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H.
 - Dans le sous-secteur UBc
50% du nombre total de logements créés sur l'ensemble du secteur soit affecté à du logement locatif social et 20% minimum à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H..
- Dans les zones et sous-secteurs soumis à des risques d'inondations, les aménagements et extensions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre, soit avoir le plancher bas au-dessus de la côte des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues). Les constructions nouvelles sont cependant interdites.
- Le secteur UBc est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle il faudra se reporter.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le secteur UBc des Grèzes sera desservi par un seul accès sécurisé depuis la RD94.

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement de ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent présenter les caractéristiques minimum suivantes :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussées pour les voies en un seul sens de circulation.
- 9 mètres de plate-forme et 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur des cheminements piétonniers ou cyclables autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Dans la zone UB et les sous-secteurs UBb et UBc :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

Dans le sous-secteur UBa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande

d'autorisation de construire.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

La zone UB et les sous-secteurs UB, UBb et UBc :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur UBa :

L'unité foncière doit présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000m².

Dans tous les cas, pour les autorisations de lotissement ou de groupes d'habitation valant division, les dispositions énoncées ci-avant s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies de desserte. En revanche, la construction de pergolas, auvents, balcons, loggias,... pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite de propriété et la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- l'implantation de piscines et de bassins d'agrément, pour lesquels l'implantation dans une bande comprise entre l'alignement avec l'emprise publique ou privées des voies et 3 mètres minimum sera autorisée.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de l'unité foncière qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- l'implantation de piscines et bassins d'agrément, lesquels pourront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise. Le recul est compté depuis la limite de propriété au droit du bassin.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existant, lesquels pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50%, uniquement dans le sous-secteur UBb.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusque au faîtage du toit ou, en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire sur l'acrotère).

Elle ne peut excéder 9 mètres, sans pouvoir dépasser R+1. Lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative arrière, cette hauteur sera réduite à 6 mètres.

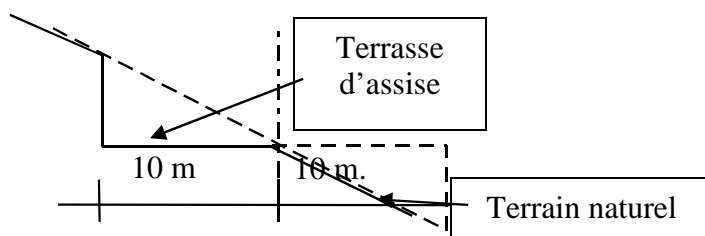
Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

Les enrochements sont interdits.

Principe général de construction :

Les démolitions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les démolitions et modifications du bâti et des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123.1.7 qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites. Cependant, les démolitions pour l'aménagement d'équipements ou d'espaces publics sont autorisées.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Seuls les bardages en bois naturel sont autorisés . Ils seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les bardages aluminium ou acier laqué seront autorisés à condition que les couleurs s'harmonise avec les couleurs mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les couleurs vives pourront uniquement être utilisées pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particulier,...

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devront être en harmonie.

- Les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35%. Elles seront réalisées de préférence avec des tuiles dites « canal » ou similaires, en terre cuite de couleur rouge-brun. Cette règle ne s'applique pas pour les toiture plates.

Les toitures plates, terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets électriques/gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement,

La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mises en valeur.

Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée, ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.

Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- Les clôtures:

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites.
- Un mur de soutènement est considéré comme une clôture.
- Les enrochements sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage transparent obligatoirement doublé d'une haie végétale en mélange d'essences pour le dissimulant,
- par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètres, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Par un mur de soutènement qui compris la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

En limite séparative :

Les clôtures sont libres, toutefois, dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètres sur une longueur maximale de 4 mètres. Au-delà, la hauteur devra être abaissée et ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 0 à 50 m²
 - 2 places par tranche de 51 à 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 0 à 50 m² créée au delà de 150 m², sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

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

1 - Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres - Plantations :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- 30% minimum de la parcelle devront être réservés à des espaces verts comprenant au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les autorisations liées à l'aménagement d'une opération d'ensemble.
- Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UB :

Le C.O.S. est fixé à 0,50 pour les constructions à usage de commerces, de services ou d'intérêt collectif. Il est en revanche fixé à 0,4 pour toutes les autres destinations.

Dans le sous-secteur UBa :

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

Dans le sous-secteur UBb :

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Dans le sous-secteur UBc :

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

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

Néant.

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

Néant.

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Les secteurs qui la composent devront être urbanisés notamment par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article AU 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées
7. les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

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

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les

aménagements n'en augmentent pas les nuisances, dans la limite de 30% de la surface de plancher construite lors de la première autorisation de construire.

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés sur le secteur soit affecté à du logement locatif social et qu'environ 25% du programme doit être affecté à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H
- Le secteur AU est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle il faudra se reporter.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le secteur AU des Grèzes sera desservi par une voirie interne qui devra se raccorder à la voirie interne du « hameau des Grèzes » (de la zone UBc riveraine) et viendra se connecter sur le giratoire existant sur la RD54.

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement de ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent présenter les caractéristiques minimum suivantes :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussées pour les voies en un seul sens de circulation.
- 9 mètres de plate-forme et 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour ou de tourner.

Dans le cas de réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de

distribution d'eau potable, en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés obligatoirement en souterrain.

4 - Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies de desserte. En revanche, la construction de pergolas, auvents, balcons, loggias,... pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite de propriété et la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,

-aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
-l'implantation de piscines et de bassins d'agrément,
pour lesquels l'implantation dans une bande comprise entre l'alignement avec l'emprise publique ou privées des voies et 3 mètres minimum sera autorisée.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de l'unité foncière qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- l'implantation de piscines et basins d'agrément, lesquels pourront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise. Le recul est compté depuis la limite de propriété au droit du bassin.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existant, lesquels pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusqu'au faitage du toit ou, en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire sur l'acrotère).

Elle ne peut excéder 9 mètres, sans pouvoir dépasser R+1. Lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative arrière, cette hauteur sera réduite à 6 mètres.

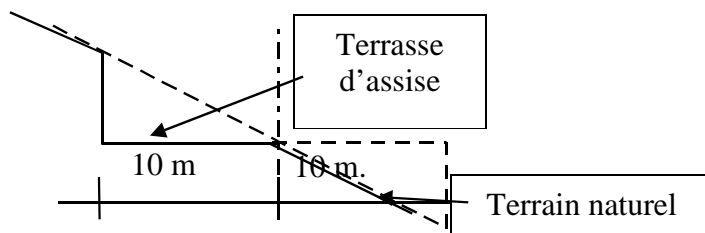
Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,50 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.
Les enrochements sont interdits.

Principe général de construction :

Les démolitions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les démolitions et modifications du bâti et des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123.1.7 qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont

interdites. Cependant, les démolitions pour l'aménagement d'équipements ou d'espaces publics sont autorisées.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Seuls les bardages en bois naturel seront autorisés. Ils devront être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

- Les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35%. Elles seront réalisées de préférence avec des tuiles dites « canal » ou similaires, en terre cuite de couleur rouge-brun. Cette règle ne s'applique pas pour les toitures plates.

Les toitures plates, terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles

Les coffrets électriques/gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement,

La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mises en valeur.

Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée, ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.

Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- Les clôtures:

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Un mur de soutènement est considéré comme une clôture.
- Les enrochements sont interdits.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage transparent obligatoirement doublé d'une haie végétale en mélange d'essences pour le dissimulant,
- par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètres, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètres.

- par un mur de soutènement qui compris la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètres.

En limite séparative :

Les clôtures sont libres, toutefois, dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier ne pourra pas dépasser à une hauteur maximale de 1,80 mètres sur une longueur maximale de 4 mètres. Au-delà, la hauteur devra être abaissée et ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 0 à 50 m²
 - 2 places par tranche de 51 à 150 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 0 à 50 m² de surface de plancher créée au delà de 150 m², sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

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

1 - Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres - Plantations :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockages doivent être masquées par un écran végétalisé.
- 30% minimum de la parcelle devront être réservés à des espaces verts comprenant au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les autorisations liées à l'aménagement d'une opération d'ensemble. Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,4.

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

Néant.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme en raison de la capacité insuffisante des viabilités nécessaires pour desservir sa constructibilité. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U.

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions de toutes natures.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 4 - Les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE AU0 3 à AU0 13 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE AU0 14 à AU 16 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

Elle comprend :

- Un sous-secteur NL est créé pour identifier une zone naturelle de loisirs.
- Un sous-secteur Nj est créé pour identifier une zone réservée pour l'installation de jardins familiaux.

Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Aucune construction n'est admise à l'exception de celles admises à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

Dans la mesure où les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...).
- L'installation de mobilier urbain.

Dans le sous-secteur NL :

Dans la mesure où les équipements et installations ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les équipements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnements et équipements annexes.
- Les équipements, installations et constructions à vocation de sport et de loisirs.
- L'installation de mobilier urbain.

Dans le sous-secteur Nj :

Dans la mesure où les équipements et installations ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- La construction de cabanes et abris de jardiniers dans la limite de 10 m² de surface de plancher par unité.
- L'installation de mobilier urbain.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre, soit avoir le plancher bas au-dessus de la côte des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
 - de la sécurité,
 - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales et communales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits sur celles-ci lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- La modification d'accès existant sur les Routes Départementales liés à un changement de destination est interdite. Seuls les accès existant pourront être améliorés pour un même usage.

Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les sous-secteur NJ et NL :

1 - Eau :

Selon l'usage de la construction ou de l'installation un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable, sera requis.

En l'absence de réseau, la construction n'est admise que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Selon l'usage de la construction ou de l'installation nouvelle un raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sera requis. Cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m².

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

3 - Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans les sous-secteurs NJ et NL :

Toute nouvelle construction et installation doivent être implantées à 5 m. minimum des emprises des voies.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Dans les sous-secteurs NJ et NL :

Toute construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de l'unité foncière qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

Pour les relais téléphone et pylônes de télécommunication la hauteur est limitée à 13 mètres.

Dans le sous-secteur NJ :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit.

Elle est fixée à 3 mètres pour les constructions types abris de jardins, cabanes de pêche, cabanons,...

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

Dans le sous-secteur NL :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit.

Elle est fixée à 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.
- Les percements et les menuiseries ne sont pas réglementés.

c) Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaire de terre cuite de couleur rouge-brun. Pour de petits volumes (20 m² maximum), les toitures plates, terrasses ou autres sont autorisés.

Pour les extensions et les annexes, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

d) Dispositifs de production d'énergie renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

e) Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.

- Les murs maçonnés sont interdits.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, lesquelles peuvent dissimuler une clôture non visible.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations.
Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés-figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone comprend un sous secteur **Ah** pour identifier le bâti existant qu'il est souhaitable de pouvoir faire évoluer pour garantir sa pérennité.

Rappel :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 16/09/2010.

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 16/09/2010.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur soumis à des risque d'inondation ainsi que dans les zones de corridors écologiques aucune construction ne sera autorisée.

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

Dans la zone A et le sous-secteur Ah :

Il est autorisé sans condition particulières :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants, ainsi que leurs annexes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les reconstructions de bâtiments à l'identique en cas de sinistre.

Dans le sous-secteur Ah uniquement :

Dans la mesure où les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, ...) aux locaux d'habitation dans la limite de 60m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.

Les occupations et utilisations du sol ci-avant ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les installations classées liées à l'activité agricole nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les Routes Départementales, sauf les accès usage agricole.

2 - Voiries :

Néant

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau, la construction n'est admise que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des

canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet. Pour réaliser un tel dispositif, il est obligatoire d'avoir une surface minimale de terrain de 2000 m².

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans le schéma directeur d'assainissement et l'annexe sanitaire et avoir une superficie minimum de 2000 m² pour être constructible.

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

Dans la zone A et le sous-secteur Ah :

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans la zone A :

Toute nouvelle construction et installation doivent être implantées à 10 m. minimum des emprises des voies.

Dans le sous-secteur Ah :

Toute nouvelle construction et installation doivent être implantées à 5 m. minimum des emprises des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Néant

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

Pour les relais téléphone et pylônes de télécommunication la hauteur est limitée à 13 mètres.

Dans la zone A :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit ou dans le cas de toiture terrasse, sur l'acrotère. Elle est fixée à 8 mètres pour les bâtiments agricoles et à 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le sous-secteur Ah :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit ou dans le cas de toiture terrasse, sur l'acrotère. Elle est fixée à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et aux éléments fonctionnels des installations agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général de construction :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...). sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Les constructions neuves, les restaurations, rénovations et extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants.

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage environnant.

Adaptation au terrain :

- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.
- Les volets seront de préférence en bois peints.
- Les ouvertures devront être alignées verticalement sur leurs axes.

Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaire de terre cuite de couleur rouge-brun. Pour de petits volumes (20 m² maximum), les toitures plates, terrasses ou autres sont autorisés.

Pour les extensions et les annexes, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

Dispositifs de production d'énergie renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les murs maçonnés sont interdits.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, dans lesquelles pourra être dissimulée une clôture transparente et non visible.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres - Plantations :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockages doivent être masquées par un écran végétalisé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

LEXIQUE

Alignement :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Hauteur des constructions :

Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'à son point le plus haut, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Unité foncière ou terrain :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont pris en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

Limites séparatives :

Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles ou limites arrières : Il s'agit de la limite opposée à celle qui borde la voie principale d'accès à la parcelle.

Voie :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone) est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Bâtiments annexes :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière (ex. : remise, abri de jardin, piscine, pool-house,...)

Extensions :

Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Façade de construction :

Coté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments et constructions, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcon, terrasses, débords de toitures,...). Les terrasses de plain pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. En revanche, une terrasse couverte ou surélevée constitue de l'emprise au sol.

Coefficient d'Occupation des Sols :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Surface de plancher :

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- A) des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- B) les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- C) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- D) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- E) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- F) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par des parties communes.
- G) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Retrait et recul :

La notion de recul des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques comme vis à vis des limites séparatives (article 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est à dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassement, corniches, oriels, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtres,... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétonne, voitures,...)

Catégories de destination des constructions :

Les constructions à usage d'habitations :

Il s'agit des logements en général, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Il n'y a pas de discrimination entre les différentes sortes de logements ne entre les différentes formes de propriétés (copropriétés, multi-propriété,...)

Néanmoins, le document d'urbanisme peut tout en interdisant les constructions à usage d'habitation admettre les logements liés à une fonction de gardiennage.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à usage d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiées que dans un cadre collectif qui permet d'en assurer la gestion et l'entretien.

Les constructions à usage hôtelier :

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du logement quelle que soit la forme d'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, hébergement léger, bungalow,...)

Les constructions à usage d'équipements collectifs :

C'est une catégorie vaste et certainement ambiguë, qui englobe des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels,...) mais éventuellement des équipements de même nature, mais privés, qu'on retrouve partiellement sans que les notions ne la recouvrent bien dans le concept d'installation d'intérêt général employé en matière d'emplacement réservé.

Les constructions à usage de bureaux et de services :

Ce groupe de destination recouvre la fonction d'activités tertiaires.

Les constructions à usage industriel :

Ils doublent très souvent la notion d'installation classée. Il s'agit de constructions recouvrant la fonction d'activités secondaires et primaires.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :

Il s'agit de bâtiments de stockage pour une quantité importante d'objet qu'une entreprise vient d'acheter et qu'elle compte rendre.

Les constructions à usage de stationnement :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

Les constructions à usage agricole :

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Les lotissements :

L'opération de lotissement peut avoir des destinations variées : lotissement à usage d'habitation et lotissement à usage d'activité.

Il s'agit d'une procédure destinée à diviser une unité foncière.

PHEC : Plus hautes Eaux Connues