

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
Saint Clair-sur-l'Elle
Plan Local d'Urbanisme

4.1 - Règlement écrit



Approbation du projet de modification n°1 du P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire
n°.....
en date du
approuvant la **modification n°1**
du Plan Local d'Urbanisme de
la commune
de SAINT CLAIR-SUR-L'ELLE,

Le Président,

Sommaire

| | |
|--|----|
| Zone UC – urbaine centrale | 2 |
| Zone UE – urbaine extension | 11 |
| Zone UX – urbaine activités..... | 17 |
| Zone UL – urbaine scolaire, sport, loisirs..... | 22 |
| ZONE AU – à urbaniser..... | 26 |
| ZONE AUX – à urbaniser activités..... | 32 |
| ZONE A - agricole..... | 36 |
| ZONE N - naturelle..... | 44 |
| Prescriptions portant sur les haies bocagères et les chemins | 49 |

Zone UC – urbaine centrale

Le secteur UC englobe la zone urbaine centrale, faisant l'objet de dispositions particulières en matière de densités et d'aspect des constructions, mais aussi en matière d'activités commerciales.

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à l'exception des blanchisseries, nettoyages à sec et teintureries, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables situées hors parcs résidentiels de loisirs ou campings;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés place Guillaume le Conquérant, rue de la Libération et rue des Moulins (de la vallée du ruisseau St Clair à la place Guillaume le Conquérant) ;

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article UC2.

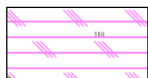


Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Toute construction faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Les sous-sols sont interdits.

L'installation d'équipement d'assainissement autonome spécifique est soumise à l'avis du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est possible si la prise en compte de la saturation hivernale est prévue.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La démolition de tout type de construction **sauf bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5 7°**.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;

Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières, **nonobstant les prescriptions des zones humides**.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Les haies bocagères et les chemins

Se reporter au dernier chapitre du règlement.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de **4 mètres dont 3 mètres de passage libre**) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Pour les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à **15 mètres**, **une aire de retournement devra être aménagée**.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article UC 4).

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Eaux usées non domestiques

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

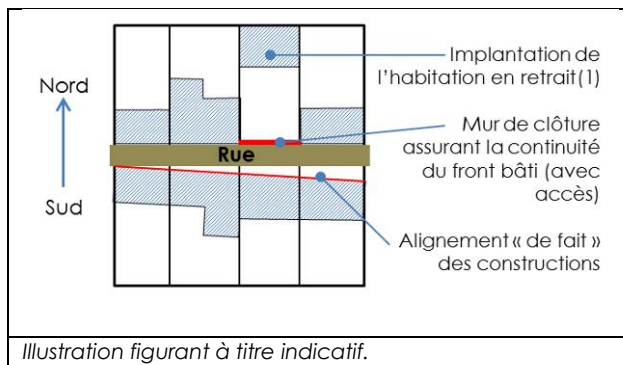
ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées et des places publiques.

Elles pourront par exception être implantées en retrait lorsque l'accès à la parcelle est situé au sud. Dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

L'implantation de la construction ou de l'extension pourra cependant être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, lorsque le projet jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie (alignement « de fait »).



ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une des limites séparatives. Cette règle n'est pas applicable pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

La distance par rapport aux autres limites séparatives, si elle n'est pas égale à zéro, devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite séparative par décrochement.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 mètres au faitage.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

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

Un projet d'architecture contemporaine de forme et d'aspect issu d'une démarche de création architecturale ou bioclimatique et faisant preuve d'une conception originale pourra être admis, nonobstant les dispositions suivantes dès lors que le concepteur soit en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

A cette fin, le concepteur produira une description précise du bâti et du paysage environnant et construira sa démonstration en s'appuyant sur les éléments attendus à l'article R. 431-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

N.B : La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels et en particulier du climat et de la topographie locale.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans les constructions traditionnelles environnantes : ocre brun à ocre jaune, les gris clair à gris foncé et la teinte brique... La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

N. B : un nuancier est disponible en mairie.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.

Couvertures - Toitures

Les constructions principales présenteront des toitures à pans de 40° minimum à 50° maximum, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur au moins 60% de leur emprise au sol. Par conséquent, les 40% maximum restant à couvrir sur la construction principale pourront présenter des toitures d'une pente pouvant être inférieure à 40°, mono pentes ou terrasses.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes pourront être accordées pour :

- Les annexes accolées ;
- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements **d'intérêt collectif**
- Les toitures « à la Mansart »,

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- que la teinte des panneaux soit identique à celle de la toiture,,
- que les panneaux soient intégrés dans la toiture
- qu'ils soient composés de façon cohérente avec le pan de toiture et la façade.

Dispositions applicables aux travaux et extensions des constructions existantes

Les travaux sur constructions existantes doivent se faire dans le respect de leur caractère, ainsi les matériaux et les couleurs (toitures et façades), l'ordonnancement et le rythme des façades seront en harmonie avec le bâtiment d'origine ou son environnement immédiat.

Couvertures - Toitures

Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Pour les constructions protégées en application du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme identifiées sur le règlement graphique.



L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.



Les murs et façades constituant le front bâti, repéré par le figuré ci-contre, devront être préservés et rénovés dans le respect des constructions avoisinantes.

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades :

Les façades construites en briques ou en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la brique ancienne ou de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les façades en enduits traditionnels teintés : toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel, doivent être ré-enduites.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures anciennes, si elles sont conformes à la menuiserie d'origine, seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

Les volets anciens en bois doivent être conservés, ils seront peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres. Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies.

Les portes de garages en bois seront conservées ou restaurées.

Pour l'ensemble des menuiseries : portes de garages, porte, fenêtres..., elles ne devront pas avoir la teinte de l'aluminium.

Les toitures :

Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle et/ou du zinc naturel sont interdites.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Les clôtures

Les portails totalement opaques sur une hauteur supérieure à 1,60 m sont interdits.

Les clôtures nouvelles seront d'un style **sobre** en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. **Les clôtures en plaques béton brut ne pourront être situées sur les voies et emprises publiques. Ces dernières devront avoir un aspect esthétique.**

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (prunus laurocerasus) et de conifères (EX : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) et de photinia sont interdites. **Les haies vives** seront éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures devront être d'une hauteur de 2 mètres en limites séparatives. Sur la voie et autres emprises publiques, la hauteur des clôtures pleines sera de 1,20 mètres. En cas de mur de soutènement, une tolérance de 60 cm maximum pourra être accordée à condition que cet ajout ou surélévation soit ajouré(e). **Les clôtures ajourées ou de haies vives ne devront pas dépasser 1,60 mètres.**

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés. Elles pourront être rehaussées avec le même matériau dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

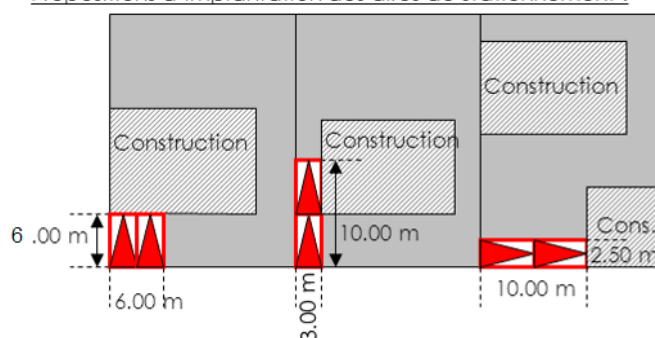
| Nature de l'activité | Nombre de places de stationnement imposé | Arrondi |
|--|--|-----------|
| Nouvelle habitation | 2 places par logement en plus du garage. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun. | Par excès |
| Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place de stationnement par logement | / |
| Commerces | Non réglementé | / |
| Bureaux et services administratifs | Non réglementé | Par excès |
| Hébergement hôtelier | 1 place pour deux chambres | Par excès |
| Artisanat | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. | / |

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ces places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, pour l'habitat individuel, peuvent ainsi être implantées :

Propositions d'implantation des aires de stationnement :



Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de de stationnement destiné aux salariés ;
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*, cyprès de Leyland...) sont interdites.

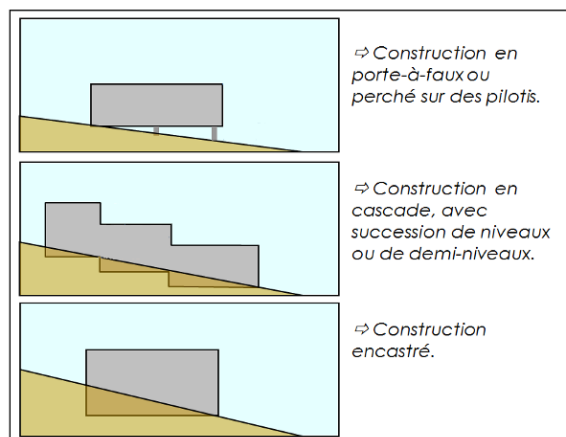
A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Zone UE – urbaine extension

Le secteur UE englobe le développement urbain dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat et acceptant une mixité fonctionnelle.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à l'exception des blanchisseries, nettoyeurs à sec et teintureries, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables situées hors parcs résidentiels de loisirs ou campings;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation ;

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.

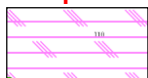


Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Toute construction faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Les sous-sols sont interdits.

L'installation d'équipement d'assainissement autonome spécifique est soumis à l'avis du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est possible si la prise en compte de la saturation hivernale est prévue.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;

Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières, **nonobstant les prescriptions des zones humides.**

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Les haies bocagères et les chemins

Se reporter au dernier chapitre du règlement.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de **4 mètres dont 3 mètres de passage libre**) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Pour les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 15 mètres, une aire de retournement devra être aménagée.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article UE 4).

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Eaux usées non domestiques

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Collecte des ordures ménagères

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de six mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'implantation de la construction ou de l'extension pourra cependant être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, lorsque le projet jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie (alignement « de fait »).

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite séparative par décrochement.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en

cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 mètres au faitage.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

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

Les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région, dont les principales caractéristiques sont rappelées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation.

Des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Implantations

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

Matériaux – enduits extérieurs

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux dégradés, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les teintes d'enduit devront être compatibles avec la mise en valeur du bâti traditionnel local et éviter d'être trop claires. Celles-ci sont précisées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères fourni en annexe du rapport de présentation.

Volumes

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, s'inspirant de l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Toitures

Les formes de toitures seront simples et devront s'insérer parfaitement dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs devront respecter les préconisations suivantes :

- une teinte similaire à celle de la toiture,
- Une intégration dans la toiture
- Une intégration à la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés (pan de toiture, façade).

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

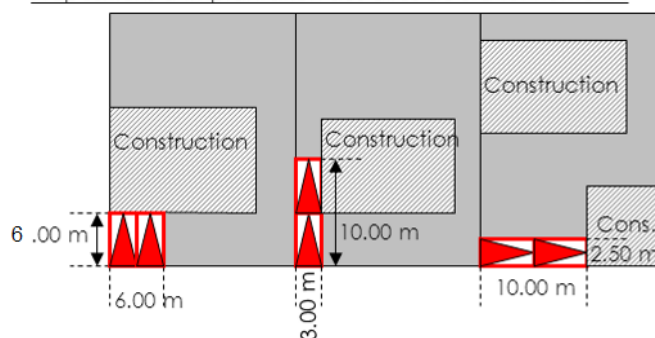
| Nature de l'activité | Nombre de places de stationnement imposé | Arrondi |
|--|---|-----------|
| Nouvelle habitation | 2 places par logement en plus du garage. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun. | Par excès |
| Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place de stationnement par logement | / |
| Commerces | Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. | / |
| Bureaux et services administratifs | 1 place par 40 m ² de surface de plancher | Par excès |
| Hébergement hôtelier | 1 place pour deux chambres | Par excès |
| Artisanat | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. | / |

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ces places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, pour l'habitat individuel, peuvent ainsi être implantées :

Propositions d'implantation des aires de stationnement :



Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) sont interdites.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront, **autant que possible**, être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, **suivant les principes préconisés dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation**.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UX – urbaine activités

La zone UX et son secteur UX1 englobe la zone urbaine d'activités artisanale, industrielle et de service existante.

ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les habitations légères de loisirs, **les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables** ;
- **les parcs résidentiels de loisirs et campings**,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- **les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;**

Les constructions à usage d'habitations, **à l'exception des logements de fonction intégrés aux bâtiments industriels ou commerciaux**

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services et les installations classées pour la protection de l'environnement et les services en liens avec la zone (restaurant, hôtel...).

De plus, en secteur UX1 :

Les extensions des bâtiments d'activités existantes et les constructions nouvelles liées à la diversification des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de **4 mètres dont 3 mètres de passage libre**) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des déchets (cf. article UX 4).

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé.

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères ou assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères ou assimilés au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement et en retrait minimal de 10 m de l'alignement de la RD6.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit en limite séparative dès lors qu'elles respectent les règles définies dans le code de la construction par rapport à la préservation des tiers ;
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite séparative par décrochement.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres au faitage de la toiture. Un dépassement pour éléments techniques est possible sur 10 % au maximum de l'emprise du bâtiment.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes pourront aller du blanc crème au gris clair à gris foncé. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de **couleur gris anthracite**.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

| Nature de l'activité | Nombre de places de stationnement imposé | Arrondi |
|------------------------------------|---|-----------|
| Commerces | Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. | / |
| Bureaux et services administratifs | 1 place par 40 m ² de surface de plancher | Par excès |
| Artisanat, Industrie | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. | / |

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces non construites seront plantées **d'un arbre** pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UL – urbaine scolaire, sport, loisirs

Le secteur UL englobe les équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

--tous types de construction ou installation qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone

- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux activités de services publics ou d'intérêt collectif, de loisirs, sportifs, scolaires, culturels...

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et au gardiennage des équipements implantés dans la zone, à la condition d'être intégrées au projet d'équipement ;

L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 4 mètres dont 3 mètres de passage libre) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article UL 4).

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Eaux usées non domestiques

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

L'implantation de la construction ou de l'extension pourra cependant être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, lorsque le projet jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie (alignement « de fait »).

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite séparative par décrochement.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations **aux dispositions suivantes** du présent article pourront être autorisées dans le cas **d'équipement** utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- que la teinte des panneaux soit identique à celle de la toiture,
- que les panneaux soient intégrés dans la toiture
- qu'ils soient composés de façon cohérente avec le pan de toiture et la façade.

Les clôtures nouvelles seront d'un style **sobre** en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. **Les clôtures en plaques béton brut ne pourront être situées sur les voies et emprises publiques. Ces dernières devront avoir un aspect esthétique.**

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de plumes (prunus laurocerasus) et de conifères (EX : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) et de photinia sont interdites. **Les haies vives** seront éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*, cyprès de Leyland...) sont interdites.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

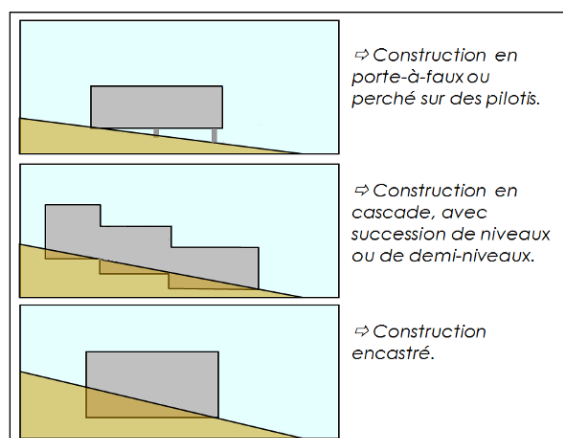
Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).



ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU – à urbaniser

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation principale d'accueil d'habitat, avec une possibilité de mixité habitat/activité.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et/ou incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables situées hors parcs résidentiels de loisirs ou campings ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles,
- le stationnement de caravanes isolées, de poids-lourds,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- les bâtiments industriels et artisanaux.

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à vocation d'habitat, ou mixte habitat / activité, sous réserve qu'elles respectent les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 4 mètres dont 3 mètres de passage libre) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Pour les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 15 mètres, une aire de retournement devra être aménagée.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des déchets (cf. article AU 4).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Eaux usées non domestiques

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

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

Les constructions et extensions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'un mètre de l'alignement.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette règle s'applique à chacun des lots.

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

Les constructions et extensions seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à **9 mètres au faitage**.

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à **3,50 m**.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**REGLES GENERALES :**

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

Les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région, dont les principales caractéristiques sont rappelées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation.

Des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :**Implantations**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

Matériaux – enduits extérieurs

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux dégradés, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les teintes d'enduit devront être compatibles avec la mise en valeur du bâti traditionnel local et éviter d'être trop claires. Celles-ci sont précisées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères fourni en annexe du rapport de présentation.

Volumes

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, s'inspirant de l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Toitures

Les formes de toitures seront simples et devront s'insérer parfaitement dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs devront respecter les préconisations suivantes :

- une teinte similaire à celle de la toiture,
- Une intégration dans la toiture
- Une intégration à la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés (pan de toiture, façade).

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

| Nature de l'activité | Nombre de places de stationnement imposé | Arrondi |
|--|--|-----------|
| Nouvelle habitation | 2 places par logement en plus du garage. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun. | Par excès |
| Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place de stationnement par logement | / |
| Commerces | Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction. | Par excès |
| Bureaux et services administratifs | 1 place par 40 m ² de surface de plancher | Par excès |
| Hébergement hôtelier | 1 place pour deux chambres | Par excès |
| Artisanat | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. | / |

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

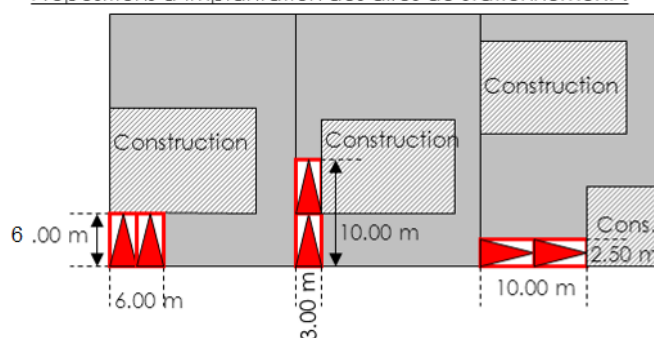
En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ces places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, pour l'habitat individuel, peuvent ainsi être implantées,

Propositions d'implantation des aires de stationnement :



Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) sont interdites.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement) : il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront, autant que possible, être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes préconisés dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUX – à urbaniser activités

La zone AUX correspond à un secteur à vocation d'activités amené à se développer.

ARTICLE AUX 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les parcs résidentiels de loisirs et campings
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles, les poids-lourds,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction intégrés aux bâtiments industriels ou commerciaux.

ARTICLE AUX 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 4 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères et assimilés (cf. article AUX 4).

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé.

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des Collecte des ordures ménagères ou assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères ou assimilés au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement et en retrait minimal de 10 m de l'alignement de la RD6.

ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres au faitage de la toiture. Un dépassement pour éléments techniques est possible sur 10 % au maximum de l'emprise du bâtiment.

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas de bâtiments utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes pourront aller du blanc crème au gris clair à gris foncé. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur gris anthracite. Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

| Nature de l'activité | Nombre de places de stationnement imposé | Arrondi |
|------------------------------------|---|-----------|
| Commerces | Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. | / |
| Bureaux et services administratifs | 1 place par 40 m ² de surface de plancher | Par excès |
| Hébergement hôtelier | 1 place pour deux chambres | Par excès |
| Artisanat, Industrie | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. | / |

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ces places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public

ARTICLE AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre pour 200m² de terrain.

ARTICLE AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A - agricole

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des secteurs Ah (agricole hameaux) ont été délimités ; ils comprennent des habitations sans lien avec l'activité agricole, ainsi que des activités artisanales. Le sous-secteur AhC pourra accueillir une habitation.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article A2.

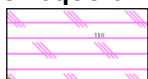


Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Toute construction faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Les sous-sols sont interdits.

L'installation d'équipement d'assainissement autonome spécifique est soumis à l'avis du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est possible si la prise en compte de la saturation hivernale est prévue.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

Les constructions, réhabilitations et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles se sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées,

Les logements de fonction sont limités à un par exploitation individuelle, et un nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quel que soit le nombre d'associés. Le logement de fonction devra être implanté à une distance maximale de 100 m des bâtiments d'exploitation nécessitant une présence rapprochée permanente.

Les bâtiments d'exploitation, devront être situés à moins de 100 m des bâtiments existants, sauf en cas de création d'exploitation, de contraintes techniques particulières ou de contraintes liées au statut de propriété foncière.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public.



Les bâtiments repérés par le figuré ci-contre peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Les travaux d'extension, dans la limite de l'emprise prévue à l'article 9, de changement de destination, de restauration des constructions existantes sont à considérer à partir de la date d'approbation du P.L.U.,

Ces bâtiments doivent avoir une structure traditionnelle en bon état, en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,..).

Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières, nonobstant les prescriptions des zones humides.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

En secteur Ah :

Nonobstant les prescriptions liées aux zones humides et aux zones inondables, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m².

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

L'extension des constructions existantes, occupées par des tiers à la date d'approbation du P.L.U., situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement et de ne pas nuire au futur développement de l'exploitation.

La construction de bâtiments annexes et d'abris de jardin d'une surface maximale de 30m².
L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du P.L.U.
De plus, en secteur AhC : une construction nouvelle, à usage d'habitation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (4 m minimum).

Pour les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 15 mètres, une aire de retournement devra être aménagée.

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article A 4).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, sauf pour les constructions à usage d'habitation, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives, **ou en limite séparative si l'absence de haie le permet.**

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

En secteur A : Non réglementé

En secteur Ah et AhC : Les constructions, si elles ne sont pas contiguës, ne devront pas être distantes de plus de 15 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles de logement est limitée à 150 m².

En secteur Ah :

L'extension des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée dans les limites suivantes :

- à 100% de l'emprise de la construction initiale de moins de 60 m²,
- à 60% pour les constructions de 60 à 80m²,
- à 40% pour les constructions de plus de 80m², dans la limite de 60m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 30 m². Aucune possibilité d'extension ne sera autorisée.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé

L'extension des bâtiments à usage d'activités est limitée à 50% des surfaces bâties existantes.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment d'habitation : la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 12 mètres au faitage.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur totale est limitée à **3,50 m.**

Bâtiments d'activités : la hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant. Ainsi l'extension ne pourra se faire par surélévation, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Un projet d'architecture contemporaine de forme et d'aspect issu d'une démarche de création architecturale ou bioclimatique et faisant preuve d'une conception originale pourra être admis, nonobstant les dispositions suivantes dès lors que le concepteur soit en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

A cette fin, le concepteur produira une description précise du bâti et du paysage environnant et construira sa démonstration en s'appuyant sur les éléments attendus à l'article R. 431-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

N.B : La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels et en particulier du climat et de la topographie locale.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à usage d'habitation

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans les constructions traditionnelles environnantes : ocre brun à ocre jaune, les gris clair à gris foncé et la teinte brique... La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

N. B : un nuancier est disponible en mairie.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.

Couvertures - Toitures

Les constructions principales présenteront des toitures à pans de 40° minimum à 50° maximum, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur au moins 60% de leur emprise au sol. Par conséquent, les 40% maximum restant à couvrir sur la construction

principale pourront présenter des toitures d'une pente pouvant être inférieure à 40°, mono pentes ou terrasses.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes pourront être accordées pour :

- Les annexes accolées ;
- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif
- Les toitures « à la Mansart »,

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- que la teinte des panneaux soit identique à celle de la toiture,
- que les panneaux soient intégrés dans la toiture
- qu'ils soient composés de façon cohérente avec le pan de toiture et la façade.

Dispositions applicables aux travaux et extensions des constructions d'habitation existantes

Les travaux sur constructions existantes doivent se faire dans le respect de leur caractère, ainsi les matériaux et les couleurs (toitures et façades), l'ordonnancement et le rythme des façades seront en harmonie avec le bâtiment d'origine ou son environnement immédiat.

Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activités, agricole, commerciale ou artisanale :

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles seront d'un style sobre en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les clôtures en plaques béton brut ne pourront être situées sur les voies et emprises publiques. Ces dernières devront avoir un aspect esthétique.

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de plumes (prunus laurocerasus) et de conifères (EX : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) et de photinia sont interdites. Les haies vives seront éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures devront être d'une hauteur de 2 mètres en limites séparatives. Sur la voie et autres emprises publiques, la hauteur des clôtures pleines sera de 1,20 mètres. En cas de mur de soutènement, une tolérance de 60 cm maximum pourra être accordée à condition que cet ajout ou surélévation soit ajouré(e). Les clôtures ajourées ou de haies vives ne devront pas dépasser 1,60 mètres.

Pour les constructions protégées en application du L.123-1-5 ème § du code de l'urbanisme,



L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.



Les murs et façades constituant le front bâti, repéré par le figuré ci-contre, devront être préservés et rénovés dans le respect des constructions avoisinantes.

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades :

Les façades doivent conserver l'aspect de la brique ou de la pierre ancienne.

Les façades en terre ou en terre et tuile doivent être conservées dans le respect de la modénature existante initialement.

Les escaliers extérieurs et perrons des constructions devront être conservés et restaurés.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures anciennes seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies.

Les toitures :

Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle sont interdites, sauf si la construction initiale était déjà couverte de tuile. Les toitures courbes sont interdites.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (pignons, pas de chats, fronton...) ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places **minimum** de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Espaces boisés classés et protégés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les bâtiments professionnels devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier le choix des essences sera à l'image de la végétation locale.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*, cyprès de Leyland...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N - naturelle

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Un secteur Nhi a été défini pour des zones situées en secteur inondable où des constructions sont déjà implantées.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2.

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article N 2.

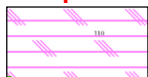


Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Toute construction faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Les sous-sols sont interdits.

L'installation d'équipement d'assainissement autonome spécifique est soumis à l'avis du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est possible si la prise en compte de la saturation hivernale est prévue.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils se sont pas incompatibles avec la sensibilité environnementale de l'unité foncière où elles sont implantées,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

-à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,

-à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

-à la sécurité incendie

- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la mise en valeur d'un site dans la zone.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
La démolition de tous types de construction.

Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières, nonobstant les prescriptions des zones humides.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

En secteur Nhi :

Nonobstant les prescriptions liées aux zones humides et aux zones inondables, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m².

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

Le plancher de l'extension devra être situé à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux.

Les annexes dans la limite de 10 m² d'emprise.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une largeur minimale de 4 mètres.

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article N 4).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, sauf pour les constructions à usage d'habitation, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères au service de collecte.

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

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives ou en limite séparative, si l'absence de haie le permet.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de un mètre.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

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

Dans le respect des articles R.111-21 et suivants du Code de l'Urbanisme, des adaptations **aux dispositions suivantes** du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- que la teinte des panneaux soit identique à celle de la toiture,,
- que les panneaux soient intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade.

La rénovation des constructions anciennes **doit** se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les abris de jardin, garages et annexes devront être traités en harmonie avec les bâtiments principaux ou en bois non vernis.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles seront d'un style **sobre** en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. **Les clôtures en plaques béton brut ne pourront être situées sur les voies et emprises publiques. Ces dernières devront avoir un aspect esthétique.**

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de plumes (prunus laurocerasus) et de conifères (EX : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) et de photinia sont interdites. Les haies vives seront éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures devront être d'une hauteur de 2 mètres en limites séparatives. Sur la voie et autres emprises publiques, la hauteur des clôtures pleines sera de 1,20 mètres. En cas de mur de soutènement, une tolérance de 60 cm maximum pourra être accordée à condition que cet ajout ou surélévation soit ajouré(e). Les clôtures ajourées ou de haies vives ne devront pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés. Elles pourront être rehaussées dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*, cyprès de Leyland...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

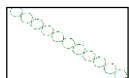
ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Prescriptions portant sur les haies bocagères et les chemins



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

en application de l'article L.123-1-5 6 °§ du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin ruraux : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie départementale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.



RD54, accès au bourg