

Département de Loire Atlantique

Commune de **DRÉFFÉAC**

Plan Local d'Urbanisme Révision

Dossier d'approbation

Pièce n°3 : Règlement
Règles écrites

Vu pour être annexé à la
délibération du **30/11/2007**

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	U485 / 2007 Approuvé
Révision du PLU	04/11/2005	20/04/2007	30/11/2007

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....	3
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols	3
Article 3 – Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Adaptations mineures	4
Article 5 – Définitions.....	5
Article 6 – Densité	5
Article 7 – Bâtiments sinistrés	6
Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques	6
Article 10 – Principe de réciprocité	6
Article 11 – Vestiges archéologiques.....	6
Article 12 – Espaces boisés classés.....	7
Article 13 – Rappel de procédure	7
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	8
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’habitat.....	9
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d’équipements publics ou privés d’intérêt publics ou collectifs : UI.....	20
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique ..	24
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	29
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1AUb	31
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur 1 AUe	39
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2 AUI.....	44
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	50
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	58

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.,

- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application des dispositions des articles L 421-3, R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 du règlement de chaque zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout de toiture et le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) et plus généralement tout passage desservant plus d'une habitation.

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Néanmoins, il peut être explicitement **indiqué dans le règlement des prescriptions s'appliquant uniquement par rapport aux voies du domaine public, auquel cas il ne peut être fait référence aux voies du domaine privé pour l'application de ces prescriptions.**

- Accès : entrée de la propriété bâtie donnant sur la voie desservant le terrain d'assise du projet.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Annexes

Bâtiment dont la fonction est liée à une construction principale mais qui est physiquement indépendant de cette construction : garage séparé d'une habitation, abris de jardin, ...

Article 6 – Densité

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 du règlement de chaque zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie électrique ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Article 10 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 11 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

Article 12 – Espaces boisés classés

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Article 13 – Rappel de procédure

1. L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable en application des dispositions des articles L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme ;
2. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 et R. 421-23 d) du Code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à déclaration préalable. Le PLU peut interdire sur tout ou partie du territoire ce stationnement.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Zone inondable

Une partie des terrains est également concernée par le risque inondation (indiquée par une trame sur le plan de zonage). Cela induit des prescriptions particulières en matière de constructions.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 2) Les constructions de logements neufs dans les zones inondables indiquées au plan de zonage.
- 3) La création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné,
- 4) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Lorsqu'il en a été défini, les constructions et installations doivent respecter les prescriptions établies dans les orientations d'aménagement (pièce n°4 du dossier de PLU)
- 2) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 3) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 4) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) L'extension de bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 35% dans la limite de 200 m² au sol pour des bâtiments de plus de 150 m². d'emprise au sol

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

- 7) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 8) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

De plus, en secteur Ua :

Les démolitions de bâtiments à l'exception des hangars en tôle sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir en application des dispositions du L. 421-3 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Secteur inondable

Dans le secteur inondable identifié par une trame sur le plan de zonage, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes et la reconstruction après sinistre sous réserve que cela n'entraîne pas la création de logement supplémentaire et que le seuil d'implantation de plancher soit établi à une hauteur minimale de 6,30 m NGF 69.

Article U 3 - Voirie et accès**1 - Accès à la parcelle**

La création d'accès individuel à la RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires .

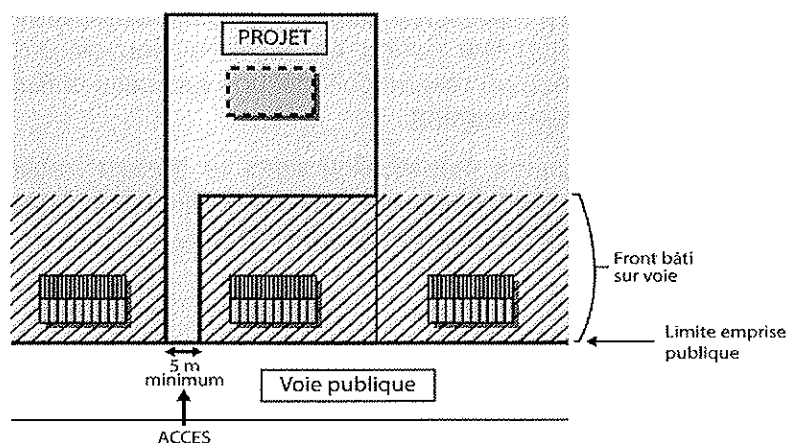
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Leur configuration doit notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises minimales suivantes :

- 8 m de plate forme pour les voies avec double sens de circulation : une largeur de 12 m minimum de plateforme pourra être exigée pour des voies assurant une fonction de liaisons interquartiers
- 5 m pour les voies à sens unique.

En secteur Ua, des exceptions peuvent être autorisées dans le cas d'impossibilité technique liée à l'urbanisation existante (construction existante à l'alignement limitant les emprises de voirie). Dans ces cas, la largeur minimale de plateforme pourra être réduite à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles U6 et U7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé dans les conditions du règlement communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposé avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions des articles L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations groupées comprenant au moins trois lots, l'éclairage public doit être prévu.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Les nouveaux logements devront être édifiés à 20 m au moins de cette limite.
- 3) Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :
 - **En secteur Ua** ; à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou en retrait de 5 m au maximum dudit alignement.
 - **En secteurs Ub** : le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Un retrait minimum de 5 m est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l'accès au garage.
Un retrait minimal de 10 m est imposé par rapport à la limite d'emprise de la RD 773.
 - **En secteurs Uh** : le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

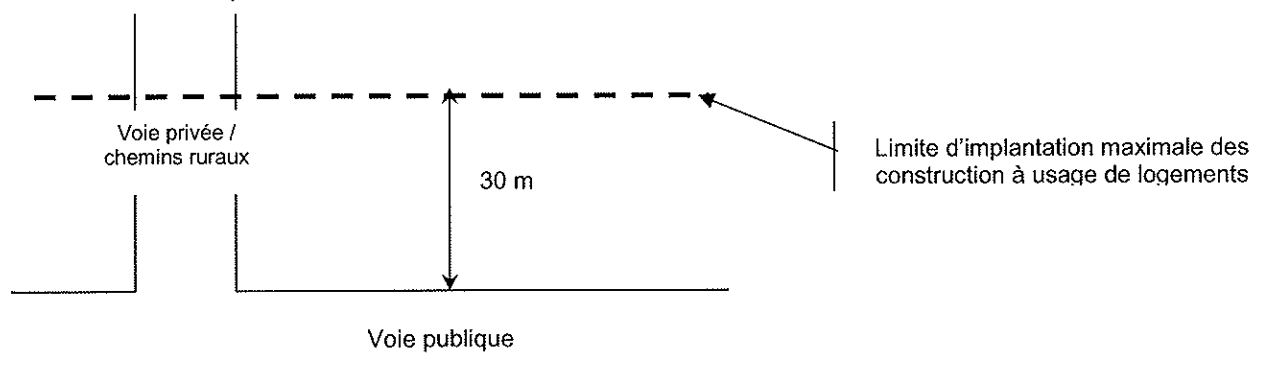
Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Pour l'implantation d'une annexe en zone Ua
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- En cas de construction d'annexe ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant notamment en secteur Ua.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

4) **Dans les secteurs Uh**, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus de 30 m de la limite des voies et emprises appartenant au domaine public.

Dans ce cadre, il ne peut être fait référence à une voie relevant du domaine privé (donc y compris les chemins ruraux) pour l'application de cette règle comme indiquée sur le schéma ci-après :



Cette règle ne s'applique pas pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : annexes, piscines, abris de jardins, ...

Sont par ailleurs autorisées, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre en zone Ua,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale :
 - à 3m en zone Ua
 - à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m en zone Ub et Uh,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales :
 - à 3m en zone Ua
 - à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m en zone Ub et Uh,

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

2) L'implantation d'annexes en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade ou du pignon situé sur la limite n'excède pas 4 m.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est défini comme suit :

- Non défini en secteur Ua
- 0,6 en secteur Ub pour les terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après l'approbation du PLU
- 0.35 en secteur Uh pour les terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après l'approbation du PLU.

Il n'est pas défini pour les équipements d'intérêt public ou collectif

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure est prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder :
 - En secteur Ua et Ub : 7,5 m à l'égout de la toiture, soit R+1 et les combles aménageables
 - En secteur Uh : 5,5 m à l'égout de toiture, soit un niveau au rez de chaussée et les combles aménageables
- 2) La hauteur maximale des annexes au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 5.5 m à l'égout du toit.
- 4) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques de superstructure.
- 6) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Le bâti pierre

La réhabilitation, le changement d'affectation et l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Façades

Pour les constructions à usage de logement, le bardage ardoise des façades n'est autorisé que sur les pointes de pignon.

3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal (bâtiment existant et extension projetée).

Les toitures des garages, annexes, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisées avec des matériaux de tenue et d'aspect identique au bâtiment principal.

Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou de rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

4 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- En secteur Ua : 1,8m en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- En secteurs Ub et Uh : 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- les panneaux rigides non ajourés en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

En secteur Ua : 2 places par logement individuel sur la parcelle
1,5 place par logement en collectif

En secteur Ub et Uh : 3 places par logement individuel sur la parcelle
2 places par logement en collectif

Pour les logements sociaux : 1 place par logement quel que soit le secteur

En tout secteur, lorsque le secteur concerné le permet :

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m² en Ub et Uh
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 75 m² en Ub et Uh
- Au dessus de 150 m² : 1 place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits

Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 2 personnes,

Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou privés d'intérêt publics ou collectifs : UI

La zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le **secteur UI** est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, ...

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UI 2.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissements publics ou privés d'intérêt publics ou collectifs.
- 2) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 3) Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 5) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article UI 3 - Voirie et accès**1 - Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux**1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions des articles L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites d'emprise des voies.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.
- 2) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Aspect général**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article UI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- 1) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Construction à usage de logement de fonction : un garage ou une place de stationnement par logement.

Etablissements divers:

- Salle de spectacle, de réunion, de sports : 1 place pour 3 personnes,
- Stade, terrain de sports parc de loisirs : 1 place pour 3 personnes
- Terrains de camping -caravanes : 1 place par emplacement
- Cliniques ; foyers, maisons de repos : 1 place pour 2 lits

- 2) Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article UI 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 4) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- 5) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 150 m² de surface.

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique

La **zone urbaine à vocation économique** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend un secteur :

- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.
- Le **secteur Uec** est destiné spécifiquement aux activités de commerces et services

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Ue :

- Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services ainsi que les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.
- Les activités commerciales sous réserve d'être directement rattachées à une activité artisanale ou industrielle existante (ex : hall d'exposition, ...)

En secteur Uec : les activités à dominante de commerces ou services sous réserve de ne pas occasionner de nuisances importantes.

Dans tous les secteurs :

- 1) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- 2) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 3) Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que leur surface hors œuvre brute soient inférieures à 70 m².

En secteur Uec, les extensions de logements existants à la date d'approbation du PLU ainsi que leurs annexes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements

- 4) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 5) Les constructions d'habitations situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article Ue 3 - Voirie et accès

1 - Accès

Les accès individuels directs à la RD 773 sont interdits sauf dans la zone Uec située en cœur de bourg.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. La largeur minimale de la plate forme est fixée à 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sans manœuvre.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposé avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m au minimum est imposée entre bâtiments non contigus.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Aspect général**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 - Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0.25m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

Construction à usage de logements

2 places par logement

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 151 & 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente jusqu'à 500 m².
- 1 place par fraction de 75m² de surface de vente au dessus de 500 m².
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 3) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 150 m² de terrain.
- 5) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts, ...

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal notamment du point de vue des équipements publics.

Il existe trois types de secteurs :

- Le secteur 1AUb, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 1AUe, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Les secteurs 2AUb (à dominante d'habitat) et 2AUI (à dominante d'équipement public ou collectif) définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Les règles du secteur 1AUb sont écrites dans le chapitre 1

Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 2AUb et 2AUI sont écrites dans le chapitre 3

Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur 1Aub

Article 1Aub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes constructions et installations situées dans les zones inondables définies au plan de zonage à l'exception des aménagements de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou nécessaire à la création de réserve incendie
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne respecte pas le cas échéant les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- 3) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 4) Les constructions de logements neufs dans les zones inondables indiquées au plan de zonage.
- 5) La création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné,
- 6) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

Article 1Aub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles, le cas échéant, avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement.

En tout état de cause, toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 Aub ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

- 2) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soit situées sur l'unité foncière abritant la construction principale et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- 3) L'édification, l'extension de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc ...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 6) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1AUb 3 - Voirie et accès

1 - Accès à la parcelle

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

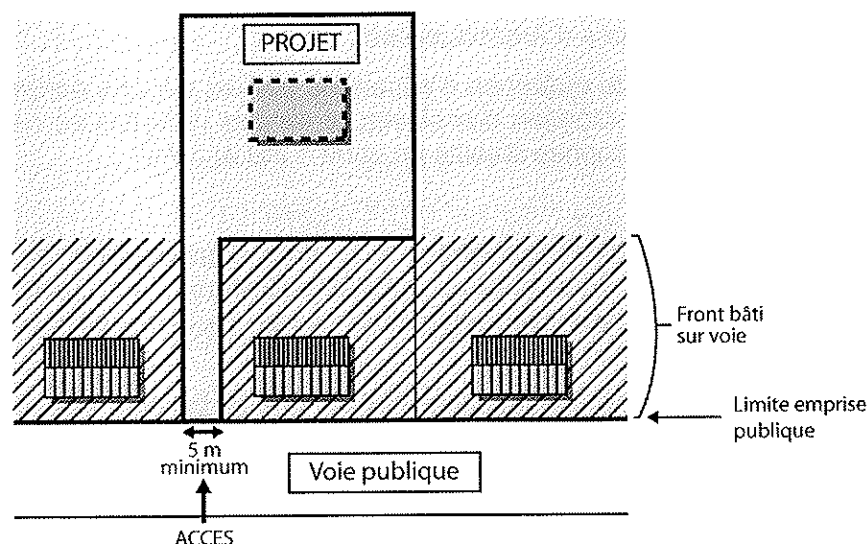
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Leur configuration doit notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises minimales suivantes :

- 8 m de plate forme pour les voies avec double sens de circulation. Une largeur de 12 m minimum de plateforme pourra être exigée pour des voies assurant une fonction de liaisons interquartiers
- 5 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article 1AUb 4 - Desserte par les réseaux**1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposé avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations groupées comprenant au moins trois lots, l'éclairage public doit être prévu.

Article 1AUb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une surface suffisante pour permettre de recevoir un système d'assainissement non collectif qui prenne en compte les différentes contraintes techniques et physiques.

Article 1Aub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Les nouveaux logements devront être édifiés à 20 m au moins de cette limite.
- 3) Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :
 - le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- En cas de construction d'annexe ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Article 1Aub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

L'implantation d'annexes en limites séparatives est autorisée sous réserve que la hauteur de la façade ou du pignon situé sur la limite n'excède pas 4 m.

Article 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0.6.

Article 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure est prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder 7,5 m à l'égout de la toiture, soit R+1 et les combles aménageables
- 2) La hauteur maximale des annexes au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) La hauteur des autres constructions ne comprenant pas de logement ne peut excéder 5.5 m à l'égout du toit.
- 4) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques de superstructure.
- 6) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 - Aspect général**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Façades

Pour les constructions à usage de logement, le bardage ardoise des façades n'est autorisé que sur les pointes de pignon.

3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal (bâtiment existant et extension projetée)

Les toitures des garages, annexes, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisées avec des matériaux de tenue et d'aspect identique au bâtiment principal.

Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

4 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- les panneaux rigides non ajourés en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article 1AUB 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

Construction à usage de logements

3 places par logement individuel sur la parcelle

2 places par logement en collectif

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- Une place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits

Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 2 personnes,

Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUB 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 1AUB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur 1 AUe

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, de services, de commerces ainsi que les constructions d'équipements d'infrastructures ou installations d'intérêt public ou collectif sont autorisés sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble et de s'intégrer à l'environnement bâti et paysager.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que la surface hors œuvre brute soient inférieures à 70 m².
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 6) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 1AUe 3 - Voirie et accès

1 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. La largeur minimale de la plate forme est fixée à 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sans manœuvre.

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposé avant rejet des eaux pluviales.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m au minimum est imposée entre bâtiments non contigus.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 - Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0.25m, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

Construction à usage de logements

2 places par logement

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 151 & 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente jusqu'à 500 m².
- 1 place par fraction de 75m² de surface de vente au dessus de 500 m².
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement pour 2 employés

Établissements divers

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle
- Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante
-

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- 3) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 150 m² de terrain.
- 5) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts, ...

Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AUb et 2 AUI

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2) Le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logement(s) sous réserve que cela se fasse dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti.
- 3) L'extension ou la réhabilitation des constructions existantes ainsi que les annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent
- 5) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- 6) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone
- 7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article 2AU 3 - Voirie et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Les nouveaux logements devront être édifiés à 20 m au moins de cette limite.

3) Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes :

- le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- En cas de construction d'annexe ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m,

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront exceptionnellement autorisées pour des extensions de bâtiments autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure est prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder 7,5 m à l'égout de la toiture, soit R+1 et les combles aménageables
- 2) La hauteur maximale des annexes au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) La hauteur des autres constructions ne comprenant pas de logement ne peut excéder 5.5 m à l'égout du toit.
- 4) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 6) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexes et dépendances réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Le bâti pierre

La réhabilitation, le changement d'affectation et l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Façades

Pour les constructions à usage de logement, le bardage ardoise des façades n'est autorisé que sur les pointes de pignon.

3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures différentes d'aspect ou de pente peuvent être autorisées :

- pour les projets architecturaux innovants
- pour les immeubles collectifs
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public dans un but d'intérêt général dès lors qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal (bâtiment existant et extension projetée)

Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisées avec des matériaux de tenue et d'aspect identique au bâtiment principal.

Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

4 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- les panneaux rigides non ajourés en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article 2 AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont imposées pour les logements un minimum de :

- 3 places par logement individuel sur la parcelle
- 2 places par logement en collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 5) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone inondable

Une partie des terrains est également concernée par le risque inondation (indiquée par une trame sur le plan de zonage). Cela induit des prescriptions particulières en matière de constructions.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les constructions, extension de construction dans les zones inondables indiquées au plan de zonage.
- 3) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement et aux activités annexes d'une exploitation agricole.
- 4) Les annexes aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.
- 5) Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
- 6) Toute construction et installation en zone inondable

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.
- 3) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 - soit à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)
 - soit à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
- 4) Les activités de diversification (gîte, vente, activité éducative, ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants ou dans des bâtiments traditionnels en pierre existants et que l'assainissement soit réalisable.

Dans ce cadre, les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments en pierre. Une extension limitée pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité du bâtiment.

- 5) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
- 6) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- 7) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou d'utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 8) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 9) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Article A 3 - Voirie et accès

1 - Accès

La création d'accès individuel directs à la RD 773 est interdite.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes : 5m pour toutes constructions

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Les nouveaux logements devront être édifiés à 20 m au moins de cette limite.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles. Dans ces situations, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour les constructions ou installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 2) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder un niveau rez de chaussée avec la possibilité d'aménagement des combles sans dépasser une hauteur de 5.5m à l'égout de toiture,
- 3) La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 4) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexe réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Façades

Pour les constructions à usage de logement, le bardage ardoise des façades n'est autorisé que sur les pointes de pignon.

3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal (bâtiment existant et extension projetée)

Les toitures des garages, annexes, avancées des constructions à usage d'habitat devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisées avec des matériaux de tenue et d'aspect identique au bâtiment principal.

Les bâtiments rattachés aux logements d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et aux panneaux solaires.

4 - Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité ne sont pas réglementées

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- les panneaux rigides non ajourés en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles humides et aux secteurs inscrits en zone Natura 2000.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Il comprend un sous secteur Nhp où le bâti présente un intérêt patrimonial
- Le **secteur NI** correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs. Il comprend des sous secteurs dont l'usage est spécifique :
 - Nle destiné aux activités équestres, ...
 - Nlm destiné à la pratique du moto cross

Zone inondable

Une partie des terrains est également concernée par le risque inondation (indiquée par une trame sur le plan de zonage). Cela induit des prescriptions particulières en matière de constructions.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- 2) Les constructions, extension de construction dans les zones inondables indiquées au plan de zonage.
- 3) Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis
- 4) Toute construction et installation en zone inondable

De plus, dans les secteurs NI,

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

De plus, en secteur Np :

Les affouillements et exhaussements et notamment le drainage

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**Dans tous les secteurs sauf en secteur Np :**

- 1) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- 3) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- 4) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 5) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

De plus et uniquement en secteur Nh :

- 1) l'extension des bâtiments à usage d'habitation en construction neuve ou par réhabilitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- 2) le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) en vue de création de logements sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 10 des dispositions générales,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine,
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que l'emprise au sol du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m²
- 3) les annexes en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche.
- 4) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

De plus et uniquement en secteur Nhp :

Les démolitions de bâtiments sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir en application des dispositions du L. 421-3 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les réhabilitations, extensions de bâtiments sous réserve de respecter l'architecture d'origine du bâtiment ou d'assurer une parfaite intégration du bâti dans son contexte architectural

De plus et uniquement en secteur NI :

Les constructions nécessaires aux activités de loisirs sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement dans la limite d'une emprise de 30 m².

La réhabilitation de bâtiments existants et leur extension dans la limite de 30 m² sous réserve que leur affectation soit directement liée à la vocation de loisirs.

Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

De plus et uniquement en secteur NIm :

Les constructions et installations, exhaussements et affouillement nécessaires à la pratique du moto cross sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement

De plus et uniquement en secteur Nle :

Les constructions et installations, exhaussements et affouillement nécessaires à la pratique des activités équestres à l'exception des constructions à usage d'hébergement.

Article N 3 - Voiries et accès

1 - Accès

La création d'accès individuel directs à la RD 773 est interdite.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits

2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont également en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage
- 2) En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes : 10m pour toutes constructions

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
 - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
 - 4) En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante notamment en matière de sécurité routière.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder un niveau avec la possibilité d'aménagement des combles sans dépasser une hauteur de 5.5m à l'égout de toiture,
- 2) La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.
- 5) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les annexes, les vérandas, ... autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexe réalisée avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

2 - Façades

Pour les constructions à usage de logement, le bardage ardoise des façades n'est autorisé que sur les pointes de pignon.

3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les maisons d'habitations, des toitures terrasses d'agrément sont autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal (bâtiment existant et extension projetée)

Les toitures des garages, annexes, avancées et ajouts de construction devront avoir une pente de 20° minimum. Ils devront être réalisées avec des matériaux de tenue et d'aspect identique au bâtiment principal.

Les bâtiments rattaché aux logements d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et à la pose de panneaux solaires.

4 - Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 1,8 m en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- les panneaux rigides non ajourés en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les haies repérées au titre du L. 123-1-7 doivent être préservées et entretenues
- 3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts, ...

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet