
Département de la Dordogne

COMMUNE NOUVELLE DE SANILHAC

Plan Local d'Urbanisme de MARSANEIX

*Pièce écrite n°5 – Règlement suite à la
Modification n°1 approuvée le 01.02.18*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	9
CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua.....	10
CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub.....	22
CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Up.....	33
CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE 1AU.....	43
CHAPITRE 5 - ZONE AGRICOLE A.....	58
CHAPITRE 6 - ZONE NATURELLE N.....	69
Annexe : DEFINITIONS.....	83

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L 123-4 et R 123-4 à R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marsaneix.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code.

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation.

Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 à L.341- 5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- Conformément au Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour de la construction et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

3) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

• LES ZONES URBAINES

Ua - Zone urbaine recouvrant le bourg et son extension récente

Ub - Zone d'urbanisation excentrée

Up - Zone à vocation d'équipements publics et de commerces

• LES ZONES A URBANISER

1AU - Zone à urbaniser, ouverte selon les conditions des orientations d'aménagement, lorsqu'elles ont été définies, et au règlement.

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques :

* **1AUa et 1AUb** - secteurs à usage principal d'habitat relativement dense du fait de l'existence ou de la création d'un assainissement collectif

* **1AUc** - secteur à usage principal d'habitat, assainissement individuel.

• LA ZONE AGRICOLE

A - Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

• LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

N - Zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux, avec des habitations souvent groupées en village.

Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

* **Nh** - Zone naturelle correspondant aux hameaux, où des constructions nouvelles sont possibles pour conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée.

* **NI** - Zone naturelle où les activités sportives, les activités de loisirs et de plein air peuvent être autorisées sous conditions.

* **Nm** - Zone naturelle où les activités liées aux sports motorisés peuvent être autorisées sous conditions.

* **Ne** - Zone naturelle où des aménagements pour la mise en valeur et l'accessibilité des étangs peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.123-1-5) Le règlement graphique comporte un repérage de ces bâtiments.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, composée d'habitations, de commerces et de services.

Cette zone correspond au bourg ancien et à ses extensions plus récentes.

Elle est desservie par l'assainissement collectif.

ARTICLE UA 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article Ua2 ci-après,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées par l'article Ua2 ci-après,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger, le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-home
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les éoliennes,
- Les parcs ou champs photovoltaïques

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ua1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants, sont admis à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises avec les conditions complémentaires ci-après :

-Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone. Ces installations devront être sans nuisances sonores ou olfactives.

-Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,

-Les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone (privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...), d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière. Les voies nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité), de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets ménagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès individuels nouveaux sur la RD2 sont interdits.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux.

3) Eaux Pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin de permettre le développement de la fibre optique

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non réglementé dans les autres cas.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit à 9 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'existe pas.

Une implantation différente pourra être admise, lorsque les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante, implantée à une distance inférieure
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur est inférieure à 3 mètres : elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'aucune des constructions en vis à vis ne comporte de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, qui pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

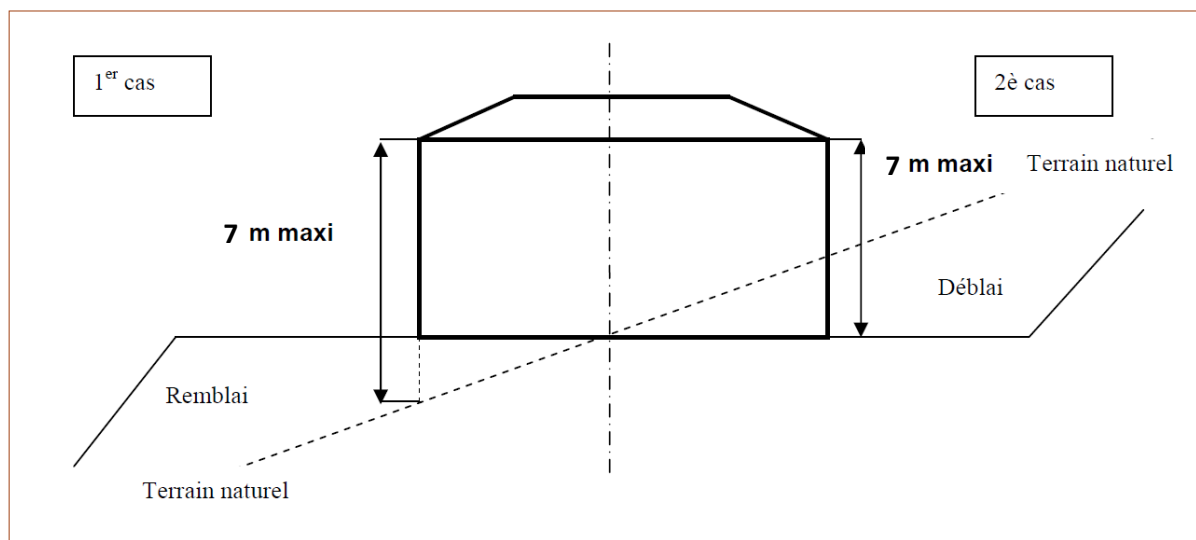
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).



Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 mètres

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

A/ - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les restaurations de maçonnerie traditionnelle, conserveront au maximum les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle...).

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les différentes parties d'un bâtiment et les annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse, dans les mêmes teintes que les toitures du bâtiment principal.

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques ou masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par logement,
- Pour toute construction ou changement de destination vers un usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc...) : 1 place de stationnements par tranche de 50 m² la surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de constructions à usage d'habitation existantes qui ne créent pas de nouveaux logements

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2) Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule : non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les délaissés doivent être engazonnés.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle correspond aux zones d'habitat plus excentrées (La Peyre de Maine Beau, La Cote Haute, la Cote, Teulet, le Point du Jour, le Poussouneix, les Boneix, Terrasse, la Croix Neuve, la Tuilière, Puygauthier, la Fosse Ouest, la Pierre Blanche et la Berthomarie).

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UBO – RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les éoliennes,
- Les parcs ou champs photovoltaïques

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif ou de service public, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services (...), ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants, sont admis à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises avec les conditions complémentaires ci-après :

-Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

-Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur SHON soit inférieure à 150 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,

-Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone. Ces installations devront être sans nuisances sonores ou olfactives.

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone (privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...), d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité), de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets ménagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise du domaine public.

Les accès individuels nouveaux sur la RD2 sont interdits.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement

Les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non Règlementé dans les autres cas

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente pourra être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,

Un recul différent pourra être imposé en fonction de la topographie du terrain.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur est inférieure à 3 mètres : elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'aucune des constructions en vis à vis ne comporte de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, qui pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être au maximum de 30% de la surface de l'unité foncière

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol doit être au maximum de 60% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

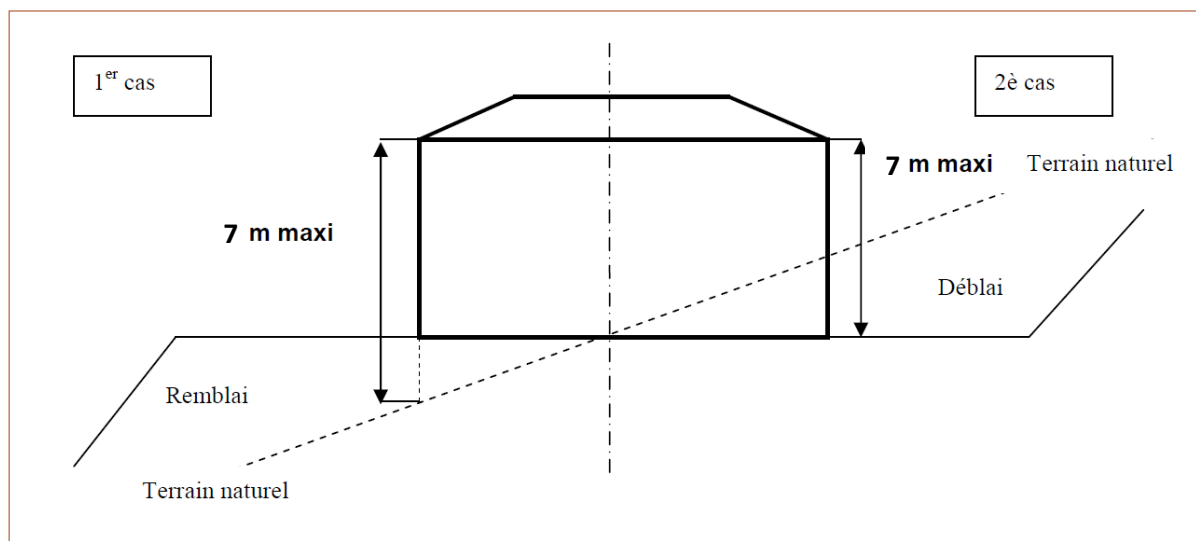
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).



Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 mètres

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- des constructions d'architectures contemporaines

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux, Services, Commerces, Bâtiments publics : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de : non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

ZONE URBAINE LIEE AUX EQUIPEMENTS ET AUX ACTIVITES DE PROXIMITE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone permettant l'accueil d'activités commerciales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs ou de service public.

Elle englobe :

- dans le bourg, la zone Upa composée notamment par les commerces de proximité et les équipements scolaires, pouvant accueillir des équipements, commerce, activités et services supplémentaires.

- au sud et à l'ouest du bourg, deux secteurs Upb pouvant accueillir des équipements collectifs complémentaires à ceux existants dans le bourg

ARTICLE UPO – RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

- a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-

- b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Up2 est interdite.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition de respecter d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- 1) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectifs :
 - les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité précitée,
 - les aires de stationnement liées à cette activité
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone , ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.) ou à l'aménagement paysager d'espace libre
- 3) L'adaptation, la réfection, le changement de destination (à destination d'habitat, d'artisanat, de commerces, de services, d'équipement public ou d'intérêt collectif) ou l'extension des bâtiments existants
- 4) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus-

- 5) Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- 6) En Upa, sont également autorisées :
- les constructions liées à un usage d'activité économique (artisanale, commerciale ou de services) à condition de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,
 - les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique précitée,
 - les aires de stationnement liées à cette activité
 - les constructions à usage de logements sociaux

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé, dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé d'au moins 3 mètres de largeur.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à au moins 5 m de l'alignement du domaine public, soit à 9 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'existe pas.

Une implantation différente pourra être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

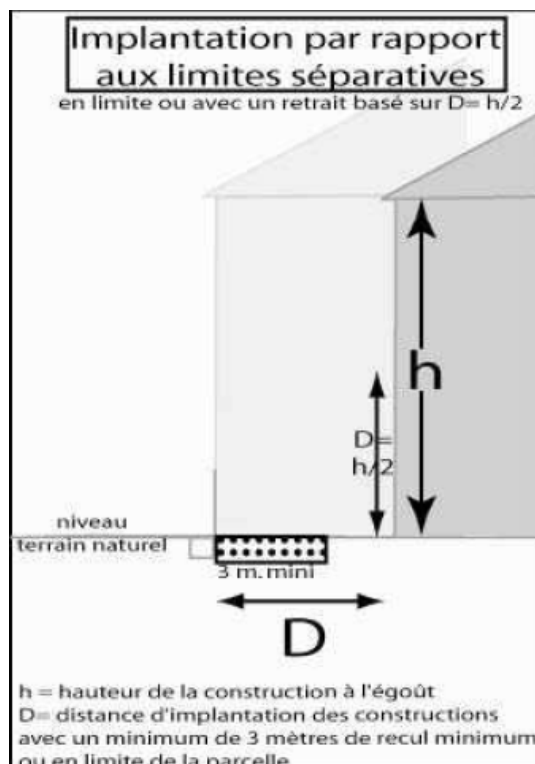
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction ($D=h/2$), sans pouvoir être

inférieure à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

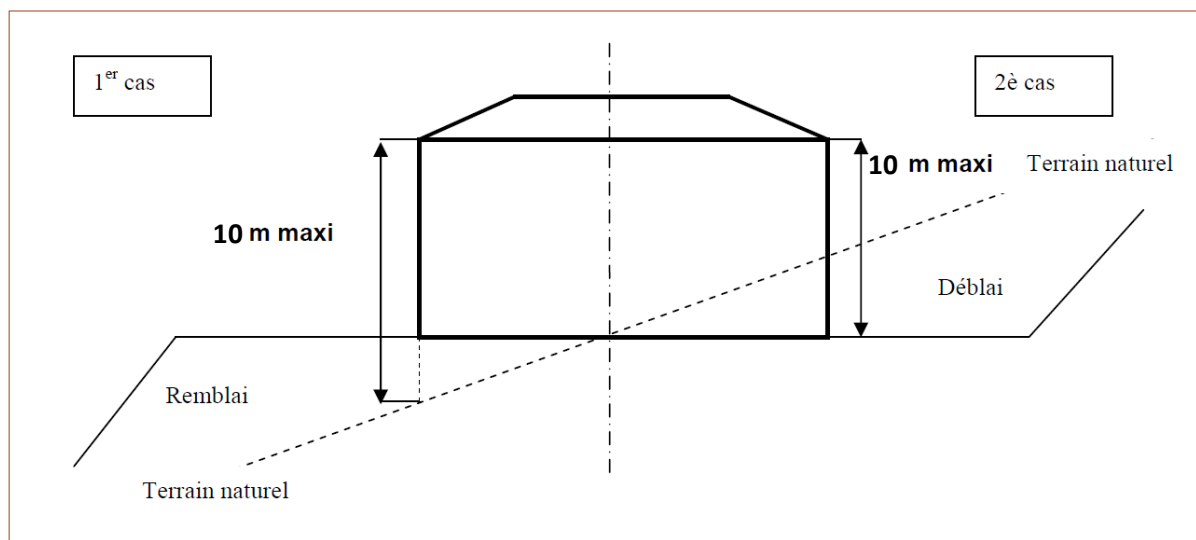
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.



Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

ARTICLE Up11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, où l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les restaurations de maçonnerie traditionnelle, conserveront au maximum les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle...).

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) Dispositions relatives aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux d'immeubles différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

Les devantures, stores, bannes et enseignes devront s'intégrer par rapport au bâtiment et à l'environnement (limiter la prolifération des matériaux, adapter les dimensions, limiter le nombre de couleurs et privilégier des couleurs sobres et mates...)

Les enseignes en applique devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, sans dépassement de sa limite supérieure.

Les enseignes en drapeau devront être implantées de manière à ne pas créer ne gêne pour la circulation. Elles sont limitées 1 enseigne par activité.

Les enseignes lumineuses sont limitées à 1 par activité (privilégier l'éclairage par spot ou le rétroéclairage des enseignes).

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront intégrées aux clôtures.

6) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- des constructions d'architectures contemporaines

ARTICLE UP12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et sera réalisé en dehors des voies publiques.

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux, Services, Commerces, bâtiments publics : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est : non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés

ARTICLE UP13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit des zones d'extension future de la commune.

Elle comprend deux secteurs spécifiques 1AUa et 1AUb pour les opérations d'aménagement d'ensemble avec un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur spécifique 1AUc pour les opérations d'aménagement d'ensemble en assainissement individuel.

La zone 1AUa correspond à l'extension urbaine au Nord du Bourg : 1AUa Château Soleil

La zone 1AUb correspond à l'extension urbaine au Sud du bourg faisant l'objet de prescriptions environnementales et écologiques fortes.

La zone 1AUc correspond au secteur de la Cote Haute qui propose des disponibilités en continuité de l'urbanisation de la commune limitrophe de Saint-Laurent-sur-Manoire

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU O – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt artisanal et d'entrepôt agricole
- Les constructions à usage hôtelier
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.

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

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, à condition que les réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque unité des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et à la condition de respecter un projet d'aménagement global, sont admises :

- Les opérations d'ensembles liées principalement à l'habitat qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

- Les piscines et les annexes des constructions autorisées

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Dans le secteur 1AUc, à condition que les réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque unité des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et à la condition de respecter les orientations d'aménagement, sont admises :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, les constructions à usage d'habitation,

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

- Les piscines et les annexes des constructions autorisées

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques géométriques répondant à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité) et de la défense incendie.

Les voies à créer doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses seront à éviter : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de circuler dans la zone (véhicules privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité) et de la défense incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise du domaine public.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement :

En zone 1AUa et 1AUb: Le raccordement à l'assainissement collectif est un préalable à l'urbanisation.

En zone 1AUa et 1AUb, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En zone 1AUc, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines soit sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit sur des dispositifs de traitements collectifs.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées après un tamponnage préalable vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

En zone 1AUb, la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales est un préalable à l'urbanisation. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de collecte en respectant ses caractéristiques

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes et les branchements, quel que soit le réseau considéré, doivent être réalisés en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée en **1AUa et 1AUb**.

En 1AUc, Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non Réglementé dans les autres cas

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

En zone 1AUa, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

En zone 1AUb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

En zone 1AUc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

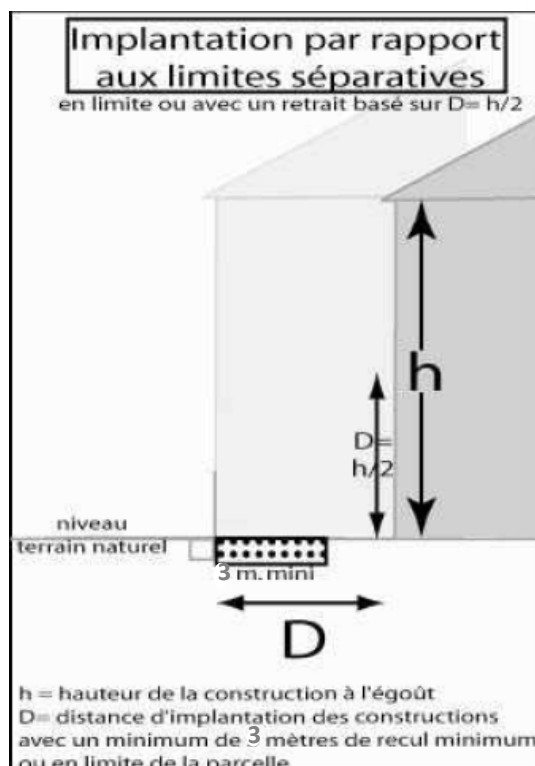
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction ($D=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'au moins une des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

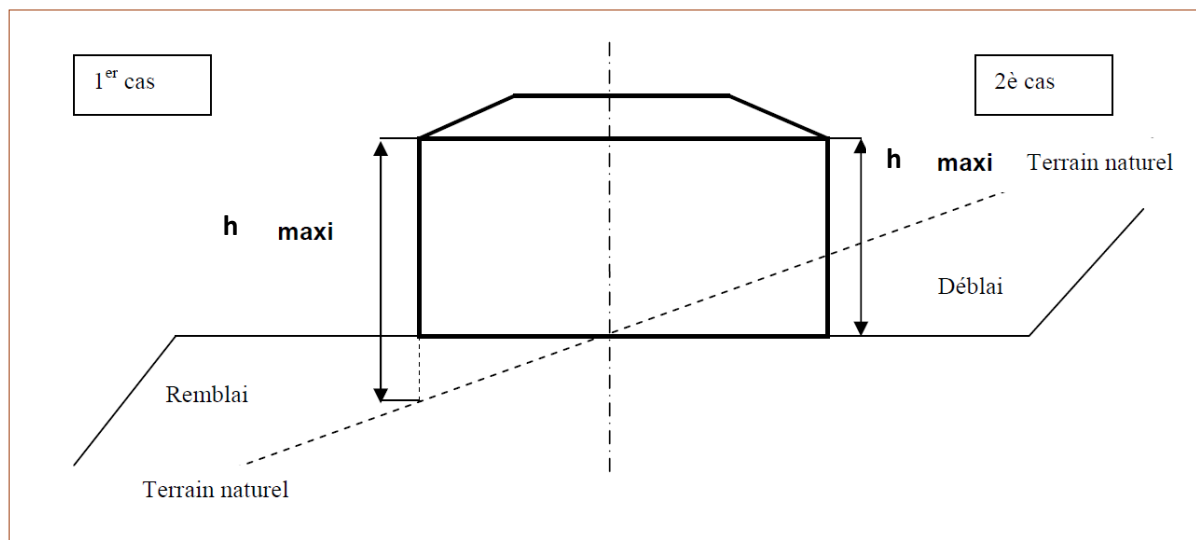
1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.



2) Règle

En zone 1AUa et 1AUc, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).

Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

En zone 1AUb, la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE 1AUA ET 1AUC :

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

Les opérations d'ensemble devront présenter une unité architecturale.

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent être pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

C/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE 1AUB:

Les opérations d'ensemble devront présenter une unité architecturale.

Sont préconisés les matériaux écologiques, issus de ressources locales et de filières durables

1) Façades

Les façades devront être en pierre, ou parement pierre, ou revêtues d'un crépi ton pierre calcaire.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent être pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Volume :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : monopente ou à deux pentes avec faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Couverture :

Les tuiles vernissées sont interdites. Les couvertures devront être en tuiles creuses, type terre cuite, avec une teinte à dominante de rouge.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont interdits en toiture dans les secteurs visibles depuis l'espace public.

Zinguerie et divers :

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de préférence en zinc naturel ou en cuivre.

Elles seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins sont autorisés et seront préférentiellement en fonte. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont tolérés à condition d'être peints de la couleur de la façade.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène à celles du bâtiment principal

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent être plantés (tronc) à 1 mètre minimum de la limite de propriété.
- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

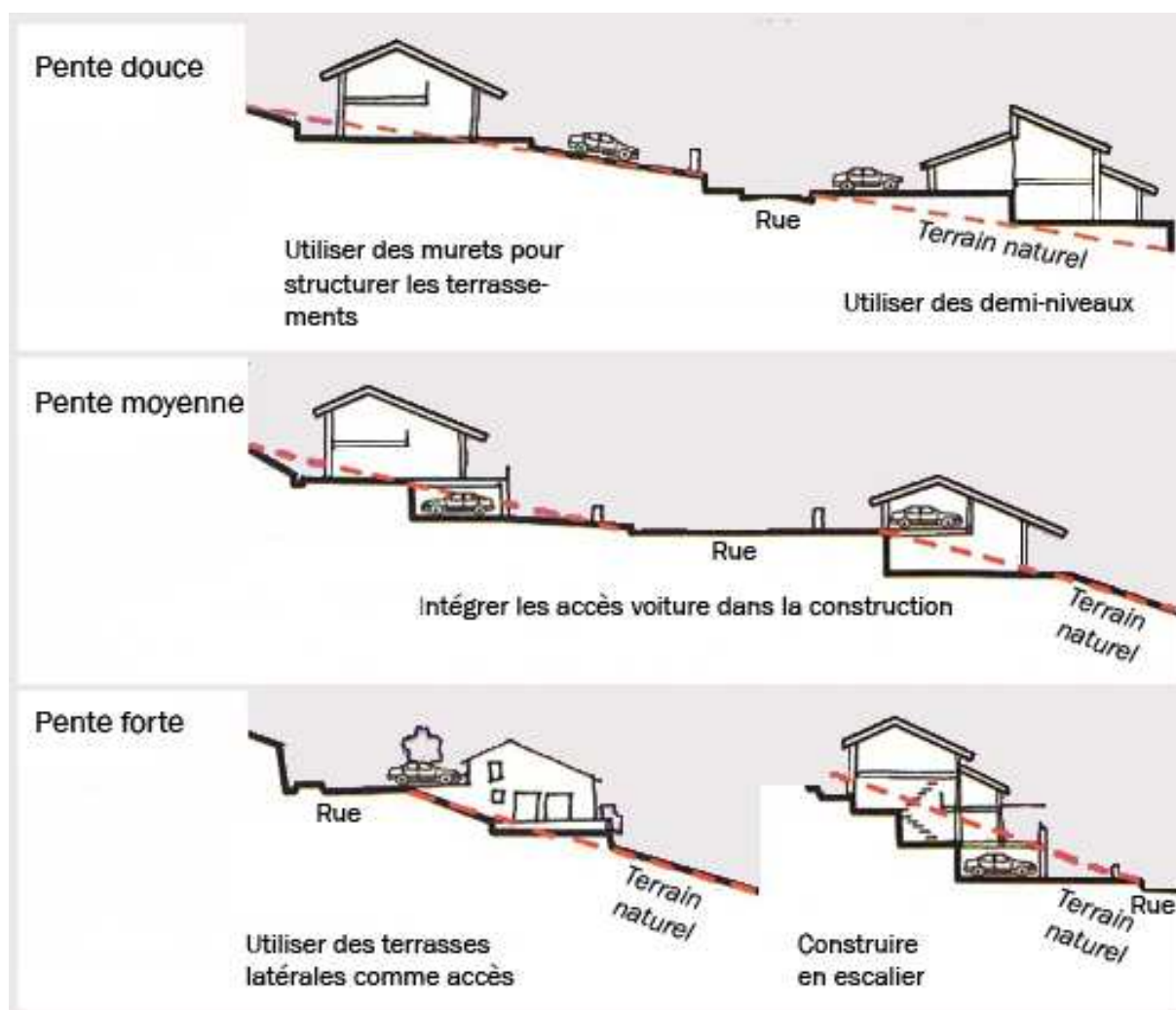
- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales)

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) Implantation sur un terrain en pente

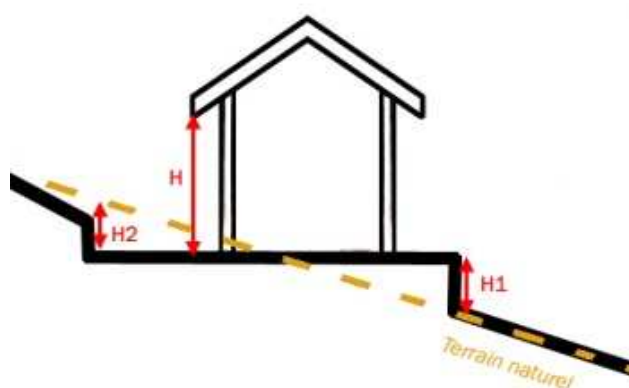
Les constructions doivent être adaptées à la pente

Pour une meilleure intégration, le faitage principal devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la pente.

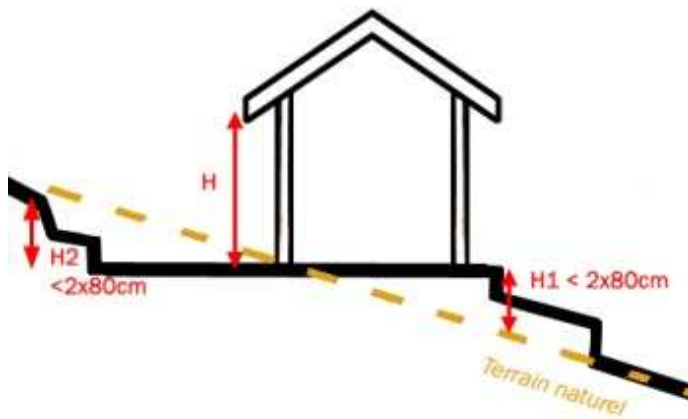


L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H).



- La hauteur (H_1) des talus en remblais ou en déblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2x80 cm par niveau).



ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule : non réglementé.

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par logement,
- un emplacement visiteur pour deux lots, ces emplacements devant être répartis sur la totalité de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient, pour les espaces de stationnement :

- de privilégier (de préférence aux espaces bitumés ou enrobés) les espaces minéraux sablés ou pavés, l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique perméable et favorisant la pénétration des eaux.
- d'engazonner les délaissés,
- de limiter les emprises des voies de circulation,
- d'adapter la conception et l'usage à la topographie des lieux.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en

espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

60% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

En **1Aub**, les essences devront être locales.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

En 1Aub : les futures constructions à usage d'habitation devront respecter des règles strictes en matière de consommation d'énergie : les bâtiments devront être conçus de manière à être passifs (très basse consommation énergétique par une isolation thermique renforcée, une forte étanchéité à l'air, une ventilation double flux, une captation optimale de l'énergie solaire...).

Les énergies renouvelables seront privilégiées, ainsi que les méthodes constructives adaptées (orientation par rapport à l'ensoleillement, sélection de matériaux, ...).

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus,

- ...

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- ...

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

1) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

III - Changements de destination

1) Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone A, sont les suivantes : **D190, E401, E399, C77.**

2) En zone A, la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination est soumis, lors du dépôt du permis de construire, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1) Les constructions, extensions de constructions et installations à usage agricole, dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité agricole sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

2) Les constructions, extensions de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions autorisées ci-dessus.

5) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

6) L'adaptation et la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

8) Le changement de destination pour les bâtiments identifiés à l'article A0 du présent règlement (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les principales caractéristiques des bâtiments.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès sur les voies publiques doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Le long de la voie départementale, aucun accès nouveau ne sera autorisé : les constructions liées aux activités agricoles devront être desservies par les accès existants ou par d'autres voies lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2 – Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, puits, carrière, etc.) abandonné ou non, est interdit.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

4 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergies...) :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de la RD2 (fig. 1),
- 15 mètres de l'axe des autres voies (fig. 2).



Fig 1. Implantation bâti par rapport à la RD2

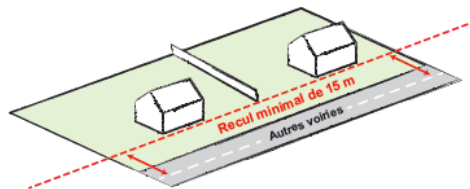


Fig 2. Implantation bâti par rapport aux autres voies

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **5 mètres** (fig. 3).

Sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A2-3, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments **agricoles dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres**, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

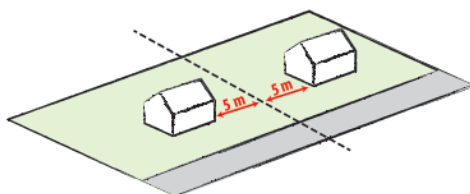


Fig 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 m.

Lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans **un rayon de 20 mètres** autour de l'habitation principale (fig. 4), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter **dans un rayon de 25 mètres**.

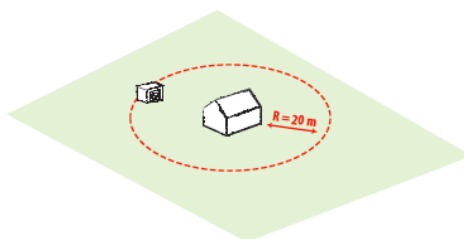


Fig 4. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exception faite pour les piscines où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions **est limitée à 50 m²**.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à **50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1er cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2ème cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

2 – Règle :

La hauteur des constructions à usage d'habitation **ne peut excéder 7 mètres.**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, d'équipements publics, d'intérêts collectifs ou techniques n'est pas réglementée.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 5 mètres.** Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, **et devra être au plus égale à 3,50 mètres en limite séparative.**

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions et annexes.

Les bâtiments existants faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

1) Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié).

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les bâtiments existants doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

2) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieur à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- pour les constructions publiques.

3) Annexes, extensions de bâtiments d'habitation existants et éléments techniques :

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.

Les extensions devront présenter une volumétrie qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment existant, elle devra respecter les spécificités architecturales d'origine.

Lorsqu'une extension est réalisée avec une architecture contemporaine, elle devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment existant auquel elle se rattache.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, ... sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois).

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrés, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal.

4) Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ;

Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites.

Les clôtures favoriseront les passages à faune.

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

C/ Bâtiments à usage d'activité agricole :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les bâtiments agricoles pourront être bardés de bois ou acier.

Lorsque les bâtiments seront bardés de bois ils pourront être terminés par des toitures en pente, couvertes de tuiles Marseille lorsque la pente est comprise entre 50 et 60 %.

Les toitures pourront être constituées d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse dans des teintes sombres.

Les constructions doivent être adaptées à la pente.

Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Les clôtures favoriseront les passages à faune.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers, et fruitiers seront privilégiées.

L'emploi de résineux est interdit.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITÉ DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend cinq secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

Secteur Nh : recouvrant plusieurs hameaux proposant des capacités d'accueil limitées (appelés STECAL : Secteur de Taille Et de CAPacité Limité).

Secteur Ni : affecté aux activités de loisirs, sportives et de plein air.

Secteur Nm : affecté aux activités sportives de plein air.

Secteur Ne : destiné à la mise en valeur des étangs.

Secteur Nt : permettant l'implantation d'un projet touristique.

ARTICLE N0 – RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Types d'occupation ou d'utilisations du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

– à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

– les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus.

–...

b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

– à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités,
- ...

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

1) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

III - Changements de destination

1) Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone N, sont les suivantes : B315, F572, E4, F926.

2) **En zone N**, la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination est soumis, lors du dépôt du permis de construire, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

Dans toute la zone N et ses secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

3) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) La restauration, l'aménagement et la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU

b) L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

c) la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) La construction de bâtiment d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone, sauf ceux relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

e) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

4) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5) Le changement de destination pour les bâtiments identifiés à l'article N0 du présent règlement (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur NI sont autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus) :

- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris...
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 s du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement pour camping-car (dans la limite de 5 camping-cars),
- les équipements collectifs nécessaires à la zone.

Ces installations devront être sans nuisances, notamment sonores pour le voisinage.

En secteur Nm sont autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs de plein air de la zone, ainsi que les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à la condition qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 s du code de l'urbanisme.

En secteur Ne sont autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- l'aménagement des cheminements piétons,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En secteur Nh :

Les changements de destination pour la création de logements et les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admis conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

En secteur Nt est autorisé :

La construction de 5 chalets maximum à vocation touristique à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les bâtiments devront être en bois d'une emprise au sol maximale de 60 m² par bâtiment,
- les bâtiments devront s'intégrer au caractère naturel du site et être implantés en quinconce.
- En cas de défrichement, une compensation devra être réalisée avec le boisement ou reboisement du double de la superficie concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur la route départementale sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En zone Nt : l'ensemble des constructions devra être raccordé à un seul dispositif de traitement des eaux (micro-collectif).

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement des eaux usées collectifs ou individuels.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...) :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

En secteur Nh, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie publique (fig. 1).

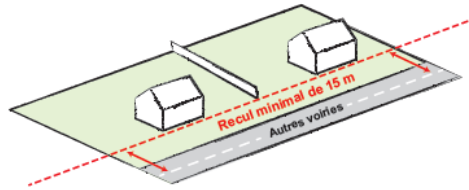


Fig 1. Implantation bâti par rapport à l'axe des voies publiques

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives (fig. 2).

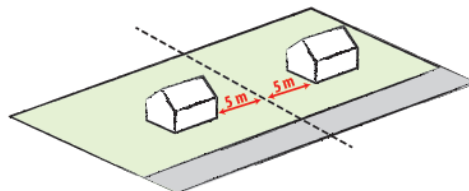


Fig 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cependant, dans les cas suivants, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- pour les bâtiments annexes tels que garage, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction **n'excède pas 3,50 mètres**,

Toutefois **en secteur Nh** un recul pourra être admis, pour une meilleure intégration de la construction, en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront **dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale**, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter **dans un rayon de 25 mètres** (fig. 3).

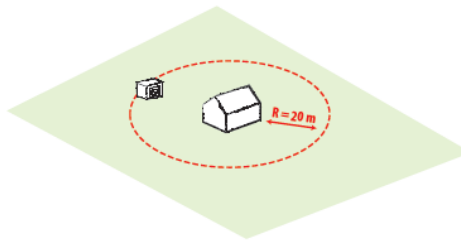


Fig 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exception faite pour les piscines où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

En secteur NI, Nm et Ne, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

En secteur Nh et Nt, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

En zone N, les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser **20 % de l'emprise au sol** initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions **est limitée à 50 m²**.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants **est limitée à 50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N 8).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1er cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2eme cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

Bâtiments principaux :

La hauteur est limitée 7 mètres, sauf :

– **En secteur NI et Nm**, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 4 mètres.

- **En Ne**, la hauteur des bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique n'excédera pas 3 mètres.
- **En secteur Nh**, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celles des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

c) Extensions :

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation, ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

d) Annexes des bâtiments d'habitation existants :

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 5 mètres**. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus égale **à 3,50 mètres en limite séparative**.

Une hauteur différente pourra être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A / Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.

B/ Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

Bâtiments à usage d'habitation :

1) Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié).

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public et doivent être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel).

2) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieur à 120%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- pour les constructions publiques.

3) Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants :

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, ... et les extensions de bâtiments d'habitations existants sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois).

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20 m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrés, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal.

4) Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Les clôtures favoriseront les passages à faune.

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les bâtiments pourront être bardés de bois ou acier.

Les constructions doivent être adaptées à la pente.

En secteur Nt, les bâtiments devront être bardés de bois.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement : non réglementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En secteur Nh, il devra être prévu au minimum 2 places par logement.

En secteur Ni, 1 place aménagée pour les personnes à mobilité réduite (PMR) par tranche de 50 places (avec une place minimum).

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les plantations d'arbres à feuillage caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers seront privilégiées.

L'emploi de résineux est interdit.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Nh :

1- Espaces libres :

Les espaces libres – c'est à dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités

en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2 – Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois, dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

60% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de terrain libre.

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillage caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Seront privilégiées les haies et plantations avec des essences variées et locales.

ANNEXE : DEFINITIONS

ANNEXES

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

CONSTRUCTION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLIQUES OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLIQUES OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions techniques publiques (pylônes, transformateurs, réservoirs,...).

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,5 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x

0,5 = 500 m² surface de plancher.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation (ex. : pièces supplémentaires, bûcher, remise, garage, ...).

MARGE DE REcul

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie ou d'une limite séparative.

MUR BAHUT

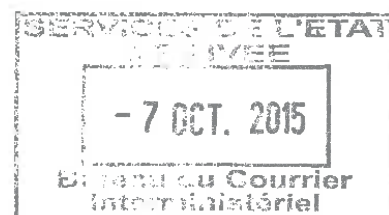
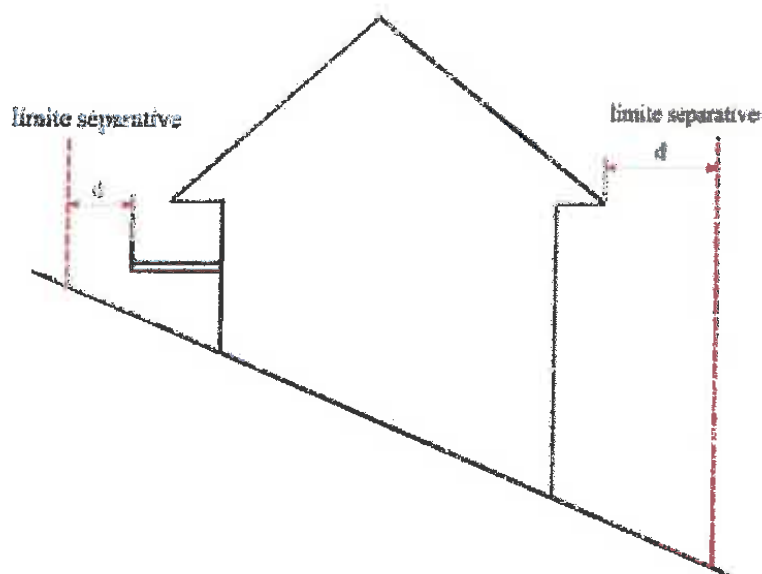
Le mur bahut est un mur bas surmonté d'un ouvrage (une grille par exemple)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment.

C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du

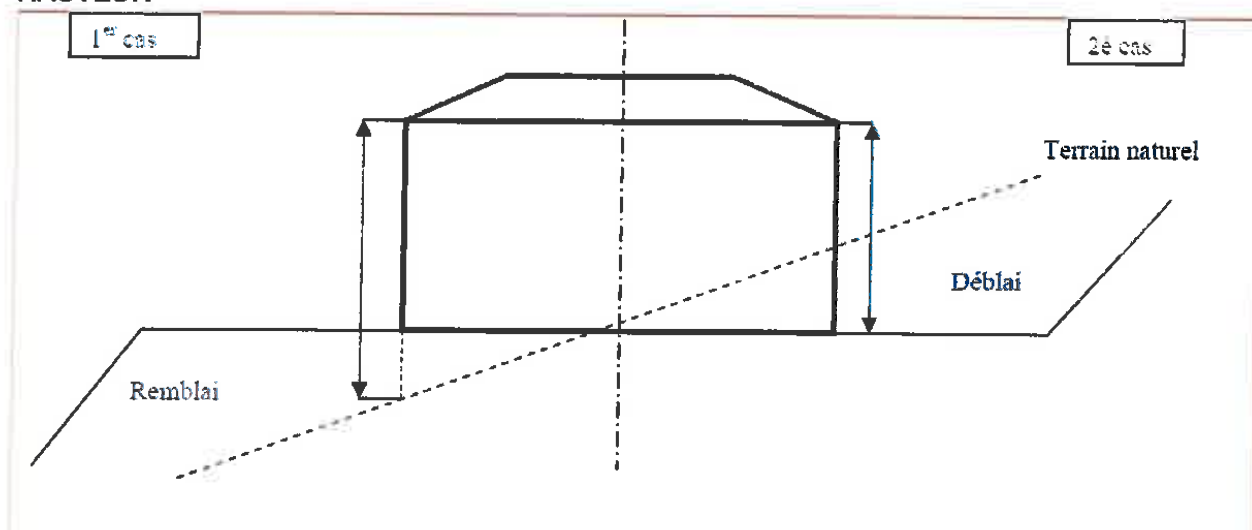
balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte correspond à la voie sur laquelle se situe l'accès principale d'une parcelle.

HAUTEUR



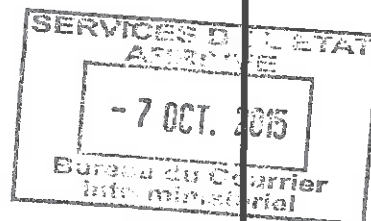
Hauteur mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures

Sol existant : il faut considérer

- 1er cas : le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclamerait un remblai,
- 2eme cas, le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclamerait un déblai

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

24



MARSANEIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE N°5

SEPTEMBRE 2015

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	08/03/2011	19/11/2013	29 SEP. 2015

TITRE I Dispositions Générales	4
Article 1 : Champ d'Application Territorial du Plan	5
Article 2 : Portée Respective du Règlement à l'Égard des Autres Réglementations Relatives à l'Occupation des Sols	5
Article 3 : Division Du Territoire En Zones	6
Article 4 : Adaptations Mineures	7
TITRE II Dispositions Applicables A Chaque Zone	9
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	10
Article Ua 0 – Rappels	10
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
Article Ua 1 - Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	12
Article Ua 2 - Occupations Et Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	12
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
Article Ua 3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et d'Accès Aux Voies Ouvertes Au Public	14
Article Ua 4 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	14
Article Ua 5 – Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	16
Article Ua 6 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	16
Article Ua 7 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	16
Article Ua 8 – Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une Même Propriété	17
Article Ua 9 – Emprise Au Sol Des Constructions	17
Article Ua 10 – Hauteur Maximale Des Constructions	17
Article Ua 11 – Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	18
Article Ua 12 – Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	20
Article Ua 13 – Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres Et De Plantations – EBC	21
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	22
Article Ub0 – Rappels :	22
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
Article Ub1 – Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	24
Article Ub2 – Occupations Et Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	24
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
Article Ub3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et d'Accès Aux Voies Ouvertes Au Public	25
Article Ub 4 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	26
Article Ub5 – Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	27
Article Ub6 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	27
Article Ub7 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	27
Article Ub8 – Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une Même Propriété	28
Article Ub9 – Emprise Au Sol Des Constructions	28
Article Ub10 – Hauteur Maximale Des Constructions	28
Article Ub11 – Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	29
Article Ub12 – Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	32
Article Ub13 – Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres, Et De Plantations – EBC	32
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up	33
Article Up0 – Rappels :	33
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
Article Up1 – Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	34
Article Up2 – Occupations Et Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	34
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
Article Up3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et d'Accès Aux Voies Ouvertes Au Public	35
Article Up4 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	36
Article Up5 – Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	37
Article Up6 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	37
Article Up7 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	37
Article Up8 – Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une Même Propriété	38
Article Up9 – Emprise Au Sol Des Constructions	38
Article Up10 – Hauteur Maximale Des Constructions	38
Article Up11 – Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	39
Article Up12 – Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	42
Article Up13 – Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres, Et De Plantations – EBC	42

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	43
Article 1au 0 – Rappels	43
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
Article 1au 1 – Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	44
Article 1au 2 – Occupations Et Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	44
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	46
Article 1au 3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et D'Accès Aux Voies Ouvertes Au Public	46
Article 1au 4 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	47
Article 1au 5 – Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	48
Article 1au 6 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	48
Article 1au 7 – Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	49
Article 1au 8 – Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une Même Propriété	49
Article 1au 9 – Emprise Au Sol Des Constructions	49
Article 1au 10 – Hauteur Maximale Des Constructions	49
Article 1au 11 – Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	51
Article 1au 12 – Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	56
Article 1au 13 – Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres Et Plantations, EBC	56
Article 1au 14 – Obligations En Matière De Performances Energétiques	57
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	58
Article A 0 - Rappels :	58
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
Article A 1- Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	59
Article A 2 - Occupations Ou Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	59
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	60
Article A 3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et D'accès Aux Voies Ouvertes Au Public	60
Article A 4- Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	61
Article A 5 – Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	61
Article A 6- Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	61
Article A 7- Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	62
Article A 8- Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une Même Propriété	62
Article A 9.- Emprise Au Sol Des Constructions	62
Article A 10- Hauteur Maximale Des Constructions	63
Article A 11 - Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	64
Article A 12 - Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	67
Article A 13 - Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres Et Plantations, EBC	67
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	68
Article N 0 - Rappels Relatifs A Certaines Occupations Ou Utilisations Du Sol	68
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	69
Article N 1 - Occupations Et Utilisations Du Sol Interdites	69
Article N 2 - Occupations Et Utilisations Du Sol Soumises A Des Conditions Particulières	69
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	71
Article N 3 – Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Voies Publiques Ou Privées Et D'accès Aux Voies Ouvertes Au Public	71
Article N 4- Conditions De Desserte Des Terrains Par Les Réseaux Publics	72
Article N 5- Superficie Minimale Des Terrains Constructibles	73
Article N 6- Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Voies Et Emprises Publiques	73
Article N 7- Implantation Des Constructions Par Rapport Aux Limites Séparatives	73
Article N 8- Implantation Des Constructions Les Unes Par Rapport Aux Autres Sur Une même Propriété -	74
Article N 9 - Emprise Au Sol Des Constructions	74
Article N 10- Hauteur Maximale Des Constructions	74
Article N 11 Aspect Extérieur Des Constructions Et Aménagement De Leurs Abords	75
Article N 12- Obligations En Matière De Réalisation D'aires De Stationnement	78
Article N 13 - Obligations En Matière De Réalisation D'espaces Libres Et Plantations, EBC	78
Annexe : DEFINITIONS	80

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L 123-4 et R 123-4 à R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marsaneix.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code.

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 à L.341-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- Conformément au Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour de la construction et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

3) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes

d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- **LES ZONES URBAINES**

Ua Zone urbaine recouvrant le bourg et son extension récente

Ub Zone d'urbanisation excentrée

Up Zone à vocation d'équipements publics et de commerces

- **LES ZONES A URBANISER**

1AU Zone à urbaniser, ouverte selon les conditions des orientations d'aménagement, lorsqu'elles ont été définies, et au règlement.

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques :

1AUa et **1AUb** secteurs à usage principal d'habitat relativement dense du fait de l'existence ou de la création d'un assainissement collectif

1AUc secteur à usage principal d'habitat, assainissement individuel

- **LA ZONE AGRICOLE**

A Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Ah Hameaux traditionnels agricoles : pas de nouvelles constructions possibles, travaux sur l'existant uniquement pour préserver l'activité agricole environnante

- **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

N Zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux, avec des habitations souvent groupées en village.

Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

Nh Zone naturelle correspondant aux hameaux, où des constructions nouvelles sont possibles pour conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée

NI Zone naturelle où les activités sportives, les activités de loisirs et de plein air peuvent être autorisées sous conditions.

Nm Zone naturelle où les activités liées aux sports motorisés peuvent être autorisées sous conditions.

Ne Zone naturelle où des aménagements pour la mise en valeur et l'accessibilité des étangs peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.123-3-1): Le règlement graphique comporte un repérage de ces bâtiments.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, composée d'habitations, de commerces et de services.

Cette zone correspond au bourg ancien et à ses extensions plus récentes.

Elle est desservie par l'assainissement collectif.

ARTICLE UA 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

.....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

.....

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article Ua2 ci-après,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées par l'article Ua2 ci-après,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger, le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-home
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les éoliennes,
- Les parcs ou champs photovoltaïques

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ua1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants, sont admis à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises avec les conditions complémentaires ci-après :

-Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone. Ces installations devront être sans nuisances sonores ou olfactives.

-Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,

-Les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone (privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...), d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière. Les voies nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité), de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets ménagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès individuels nouveaux sur la RD2 sont interdits.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux.

3) Eaux Pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin de permettre le développement de la fibre optique

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non réglementé dans les autres cas.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit à 9 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'existe pas.

Une implantation différente pourra être admise, lorsque les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante, implantée à une distance inférieure
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur est inférieure à 3 mètres : elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'aucune des constructions en vis à vis ne comporte de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, qui pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

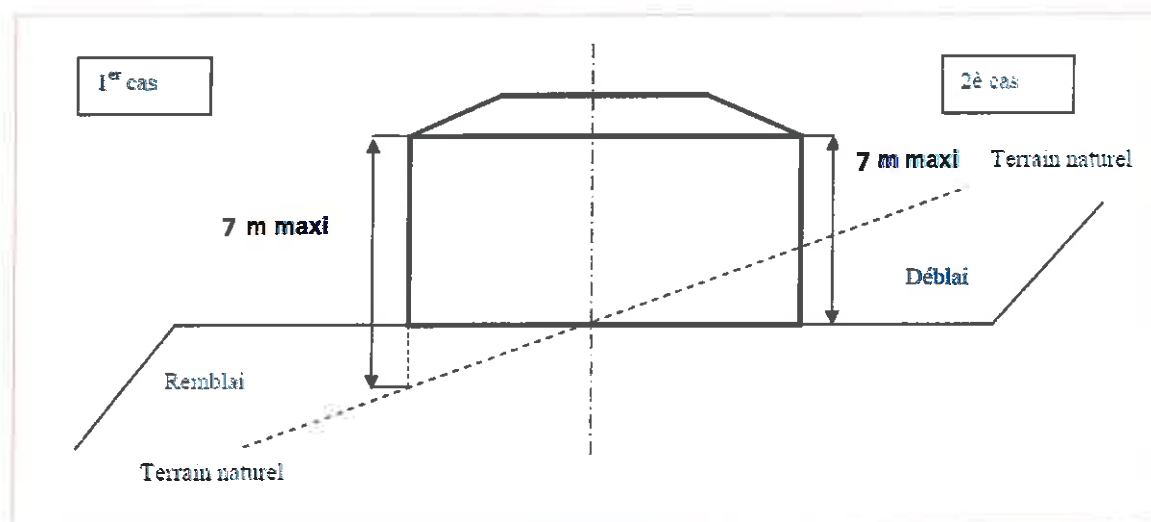
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).



Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 mètres

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

A/ - Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les restaurations de maçonnerie traditionnelle, conserveront au maximum les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle...).

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les différentes parties d'un bâtiment et les annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse, dans les mêmes teintes que les toitures du bâtiment principal.

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques ou masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre

- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par logement,

- Pour toute construction ou changement de destination vers un usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc...) : 1 place de stationnements par tranche de 50 m² la surface de plancher.

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de constructions à usage d'habitation existantes qui ne créent pas de nouveaux logements

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2) Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule : non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les délaissés doivent être engazonnés.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle correspond aux zones d'habitat plus excentrées (La Peyre de Maine Beau, La Cote Haute, la Cote, Teulet, le Point du Jour, le Poussouneix, les Boneix, Terrasse, la Croix Neuve, la Tuilière, Puygauthier, la Fosse Ouest, la Pierre Blanche et la Berthomarie).

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UBO – RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

.....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

.....

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les éoliennes,
- Les parcs ou champs photovoltaïques

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif ou de service public, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services (...), ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants, sont admis à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises avec les conditions complémentaires ci-après :

-Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

-Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur SHON soit inférieure à 150 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,

-Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone. Ces installations devront être sans nuisances sonores ou olfactives.

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone (privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...), d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité), de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets ménagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise du domaine public.

Les accès individuels nouveaux sur la RD2 sont interdits.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement

Les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non Règlementé dans les autres cas

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente pourra être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,

Un recul différent pourra être imposé en fonction de la topographie du terrain.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur est inférieure à 3 mètres : elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'aucune des constructions en vis à vis ne comporte de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les annexes de moins de 20m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, qui pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être au maximum de 30% de la surface de l'unité foncière

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol doit être au maximum de 60% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

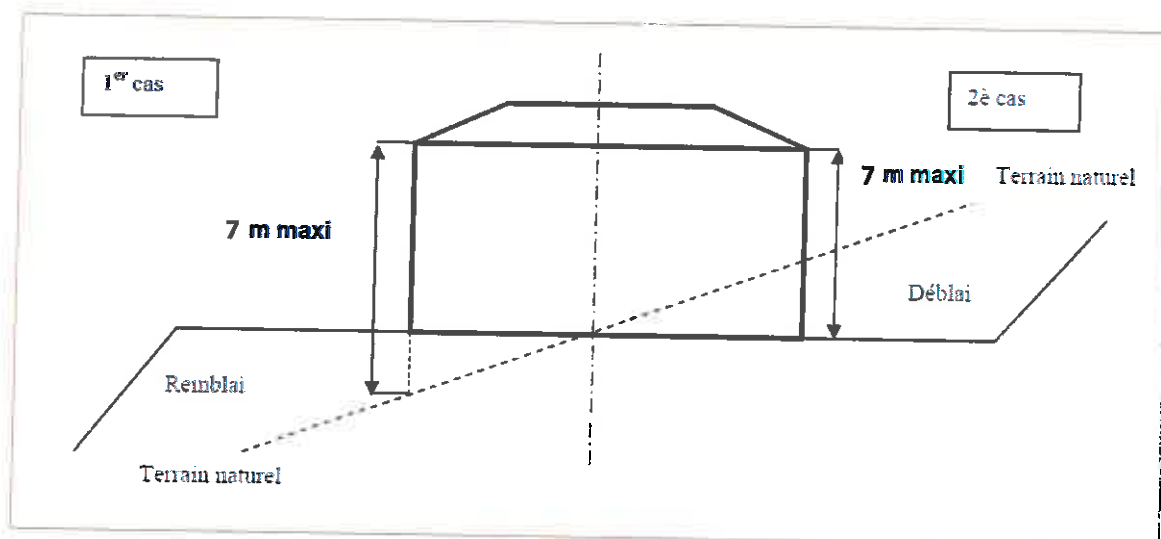
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).



Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 mètres

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
 - des constructions d'architectures contemporaines

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux, Services, Commerces, Bâtiments publics : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de : non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

ZONE URBAINE LIEE AUX EQUIPEMENTS ET AUX ACTIVITES DE PROXIMITE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone permettant l'accueil d'activités commerciales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs ou de service public.

Elle englobe :

- dans le bourg, la zone Upa composée notamment par les commerces de proximité et les équipements scolaires, pouvant accueillir des équipements, commerce, activités et services supplémentaires.

- au sud et à l'ouest du bourg, deux secteurs Upb pouvant accueillir des équipements collectifs complémentaires à ceux existants dans le bourg

ARTICLE UPO – RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

- a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-

- b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Up2 est interdite.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition de respecter d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- 1) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectifs :
 - les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité précitée,
 - les aires de stationnement liées à cette activité
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone , ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.) ou à l'aménagement paysager d'espace libre
- 3) L'adaptation, la réfection, le changement de destination (à destination d'habitat, d'artisanat, de commerces, de services, d'équipement public ou d'intérêt collectif) ou l'extension des bâtiments existants
- 4) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus-

- 5) Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- 6) En Upa, sont également autorisées :
- les constructions liées à un usage d'activité économique (artisanale, commerciale ou de services) à condition de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins,
 - les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique précitée,
 - les aires de stationnement liées à cette activité
 - les constructions à usage de logements sociaux

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé, dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé d'au moins 3 mètres de largeur.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales et les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à au moins 5 m de l'alignement du domaine public, soit à 9 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'existe pas.

Une implantation différente pourra être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie,

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

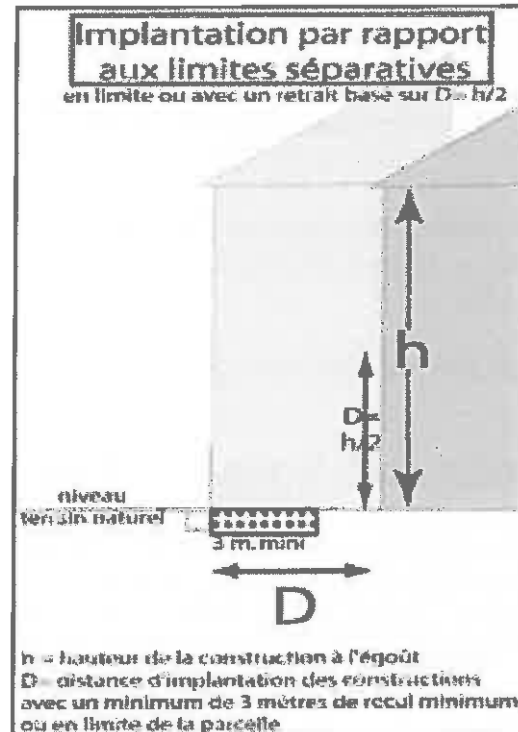
- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction ($D=h/2$), sans pouvoir être

inférieure à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

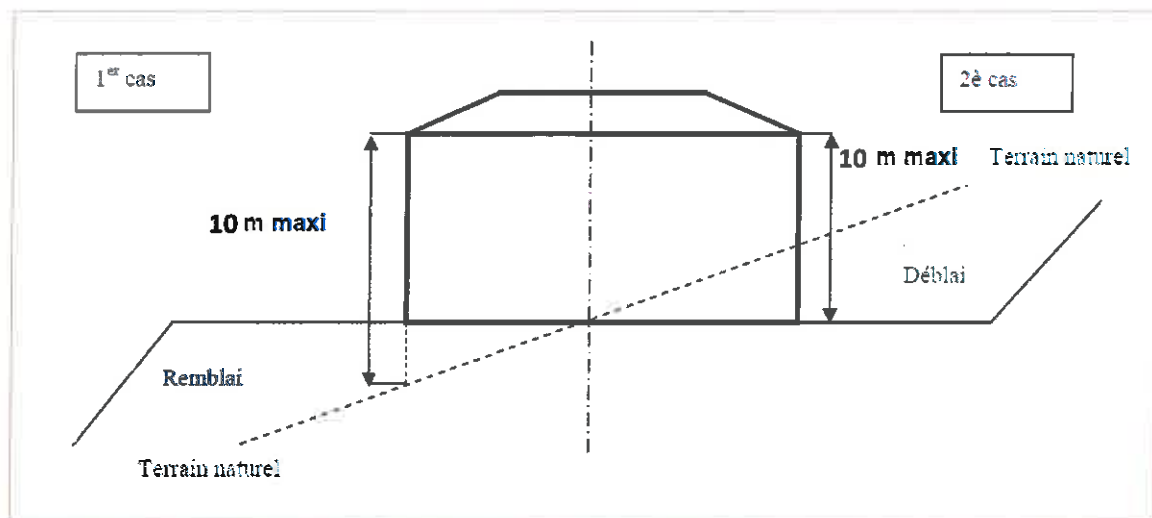
La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

La hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.



Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, où l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les restaurations de maçonnerie traditionnelle, conserveront au maximum les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle...).

B/ - Prescriptions particulières

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) Dispositions relatives aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble.

La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux d'immeubles différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

Les devantures, stores, bannes et enseignes devront s'intégrer par rapport au bâtiment et à l'environnement (limiter la prolifération des matériaux, adapter les dimensions, limiter le nombre de couleurs et privilégier des couleurs sobres et mates...)

Les enseignes en applique devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, sans dépassement de sa limite supérieure.

Les enseignes en drapeau devront être implantées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation. Elles sont limitées 1 enseigne par activité.

Les enseignes lumineuses sont limitées à 1 par activité (privilégier l'éclairage par spot ou le rétroéclairage des enseignes).

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront intégrées aux clôtures.

6) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- des constructions d'architectures contemporaines

ARTICLE UP12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et sera réalisé en dehors des voies publiques.

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux, Services, Commerces, bâtiments publics : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est : non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés

ARTICLE UP13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit des zones d'extension future de la commune.

Elle comprend deux secteurs spécifiques 1AUa et 1AUb pour les opérations d'aménagement d'ensemble avec un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur spécifique 1AUC pour les opérations d'aménagement d'ensemble en assainissement individuel.

La zone 1AUa correspond à l'extension urbaine au Nord du Bourg : 1AUa Château Soleil

La zone 1AUb correspond à l'extension urbaine au Sud du bourg faisant l'objet de prescriptions environnementales et écologiques fortes.

La zone 1AUC correspond au secteur de la Cote Haute qui propose des disponibilités en continuité de l'urbanisation de la commune limitrophe de Saint-Laurent-sur-Manoire

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus
-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

.....

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt artisanal et d'entrepôt agricole
- Les constructions à usage hôtelier
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.

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

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, à condition que les réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque unité des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et à la condition de respecter un projet d'aménagement global, sont admises :

- Les opérations d'ensembles liées principalement à l'habitat qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

- Les piscines et les annexes des constructions autorisées

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Dans le secteur 1AUc, à condition que les réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque unité des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et à la condition de respecter les orientations d'aménagement, sont admises :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, les constructions à usage d'habitation,

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

- Les piscines et les annexes des constructions autorisées

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques géométriques répondant à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité) et de la défense incendie.

Les voies à créer doivent avoir une emprise de 7 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses seront à éviter : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de circuler dans la zone (véhicules privés ou de services publics tels matériels de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité) et de la défense incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise du domaine public.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2) Assainissement :

En zone 1AUa et 1AUb: Le raccordement à l'assainissement collectif est un préalable à l'urbanisation.

En zone 1AUa et 1AUb, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En zone 1AUc, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines soit sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit sur des dispositifs de traitements collectifs.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées après un tamponnage préalable vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

En zone 1AUb, la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales est un préalable à l'urbanisation. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de collecte en respectant ses caractéristiques

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes et les branchements, quel que soit le réseau considéré, doivent être réalisés en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Lors de l'enfouissement des réseaux, des fourreaux devront être installés en attente afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée en 1AUa et 1AUb.

En 1AUc, Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) et dont la superficie soit suffisante pour permettre la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur

Non Réglementé dans les autres cas

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

En zone 1AUa, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

En zone 1AUb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

En zone 1AUc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

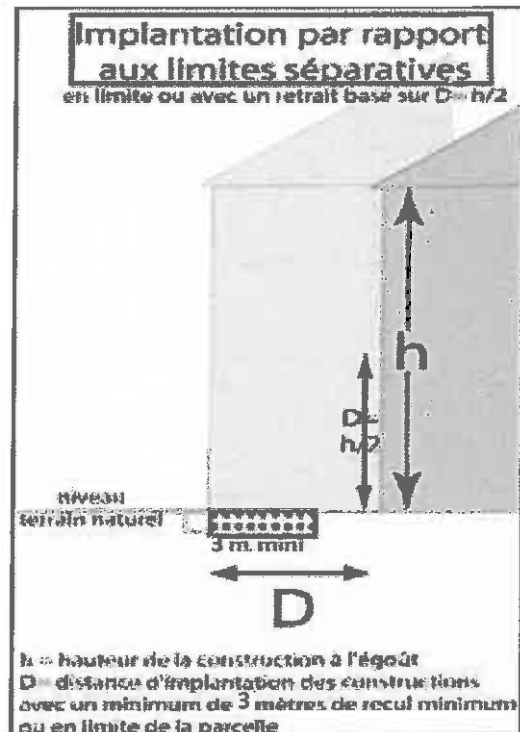
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction ($D=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'au moins une des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

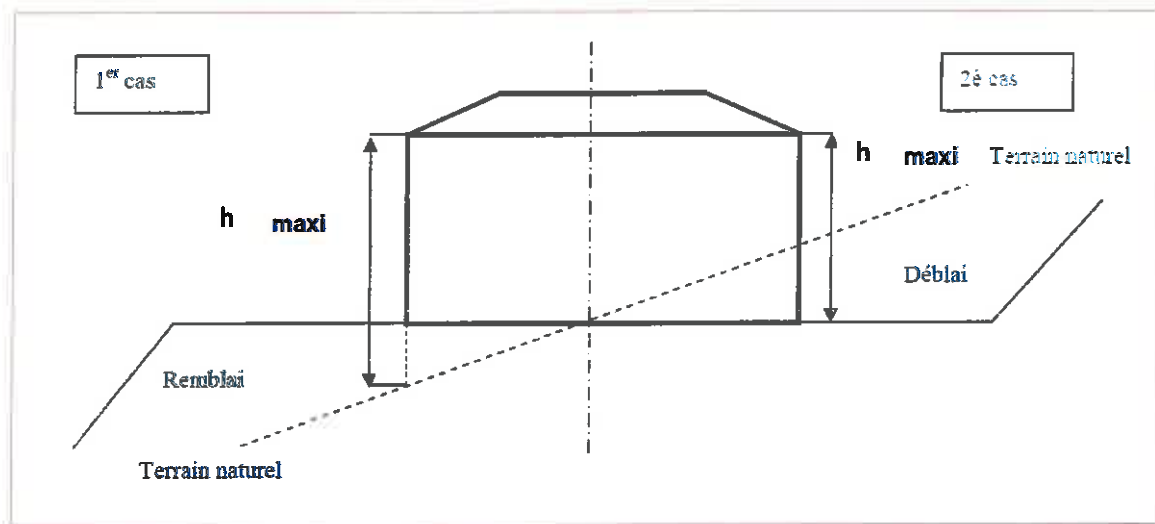
1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.



2) Règle

En zone 1AUa et 1AUC, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux).

Les constructions pourront être sur sous-sol. Dans ce cas, le sous-sol s'ajoute aux 2 niveaux autorisés.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

En zone 1AUB, la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE 1AUA ET 1AUC :

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

Les opérations d'ensemble devront présenter une unité architecturale.

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent être pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural contemporain.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites
- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines non maçonnées

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

C/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE 1AUB:

Les opérations d'ensemble devront présenter une unité architecturale.

Sont préconisés les matériaux écologiques, issus de ressources locales et de filières durables

1) Façades

Les façades devront être en pierre, ou parement pierre, ou revêtues d'un crépi ton pierre calcaire.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent être pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Volume :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : monopente ou à deux pentes avec faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie
Les toitures terrasses sont également autorisées.

Couverture :

Les tuiles vernissées sont interdites. Les couvertures devront être en tuiles creuses, type terre cuite, avec une teinte à dominante de rouge.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont interdits en toiture dans les secteurs visibles depuis l'espace public.

Zinguerie et divers :

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de préférence en zinc naturel ou en cuivre.

Elles seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins sont autorisés et seront préférentiellement en fonte. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont tolérés à condition d'être peints de la couleur de la façade.

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène à celles du bâtiment principal

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

- Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent être plantés (tronc) à 1 mètre minimum de la limite de propriété.

- Les clôtures pleines sont interdites

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures n'excédant pas une hauteur de 2 mètres :

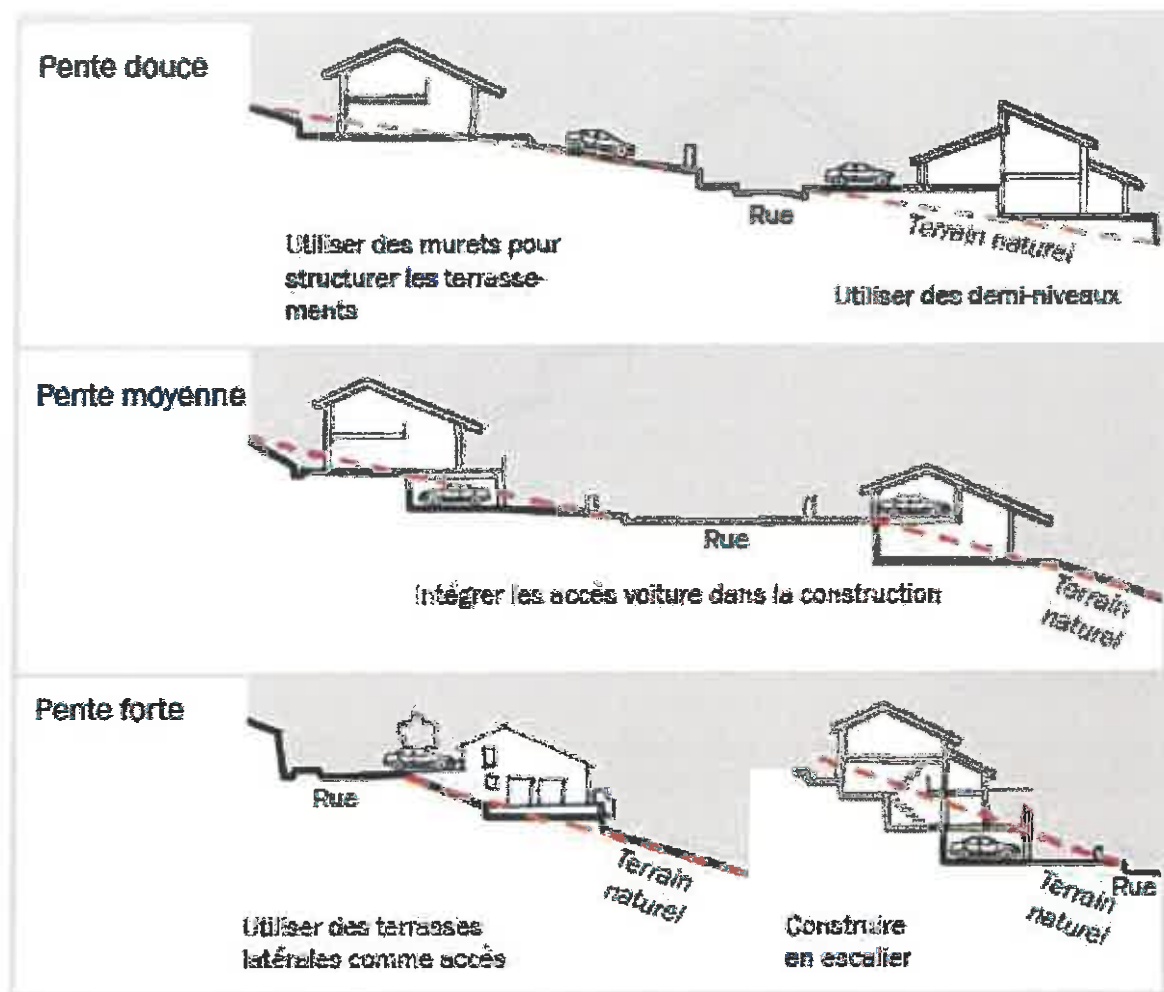
- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (les haies et les plantations seront composées d'essences variées et locales)

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

5) Implantation sur un terrain en pente

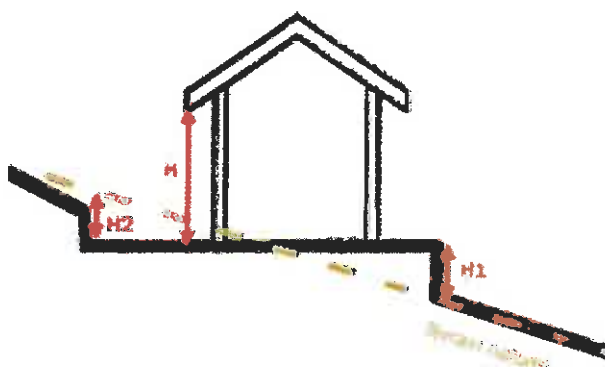
Les constructions doivent être adaptées à la pente

Pour une meilleure intégration, le faitage principal devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la pente.

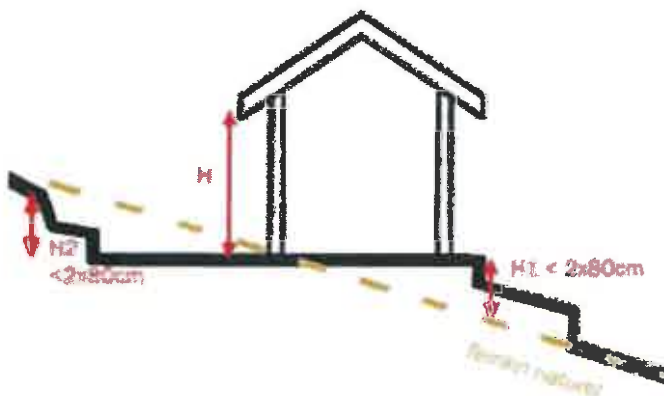


L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H).



- La hauteur (H_1) des talus en remblais ou en déblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2×80 cm par niveau).



ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule : non règlementé.

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par logement,
- un emplacement visiteur pour deux lots, ces emplacements devant être répartis sur la totalité de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient, pour les espaces de stationnement :

- de privilégier (de préférence aux espaces bitumés ou enrobés) les espaces minéraux sablés ou pavés, l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique perméable et favorisant la pénétration des eaux.
- d'engazonner les délaissés,
- de limiter les emprises des voies de circulation,
- d'adapter la conception et l'usage à la topographie des lieux.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en

espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

60% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

En 1AUb, les essences devront être locales.

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

En 1AUb : les futures constructions à usage d'habitation devront respecter des règles strictes en matière de consommation d'énergie : les bâtiments devront être conçus de manière à être passifs (très basse consommation énergétique par une isolation thermique renforcée, une forte étanchéité à l'air, une ventilation double flux, une captation optimale de l'énergie solaire...).

Les énergies renouvelables seront privilégiées, ainsi que les méthodes constructives adaptées (orientation par rapport à l'ensoleillement, sélection de matériaux, ...).

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE

POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend un secteur Ah qui correspond aux hameaux situés en secteur agricole.

ARTICLE A 0 - RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1) Les constructions et installations à usage agricole, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole de la zone sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2) Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité de l'exploitation agricole.

3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et des bâtiments d'habitation. La surface de plancher de l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.

5) les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif

- aux constructions autorisées ci-dessus
- 6) les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 7) L'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole, qu'elles respectent les principales caractéristiques des bâtiments et qu'elles soient destinées à l'habitation. La surface de plancher de l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.
- 8) En zone Ah :
 - L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants. La surface de plancher de l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.
 - Les bâtiments annexes des constructions existantes

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès sur les voies publiques doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Le long de la voie départementale, aucun accès nouveau ne sera autorisé : les constructions liées aux activités agricoles devront être desservies par les accès existants ou par d'autres voies lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement sera pris en charge par le pétitionnaire.

2) Assainissement

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, puits, carrière, etc.) abandonné ou non, est interdit.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions de l'article A 4 – 2 ci-dessus, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de la RD2
- 15 m de l'axe des autres voies.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- Pour les bâtiments agricoles, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 m.

Lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

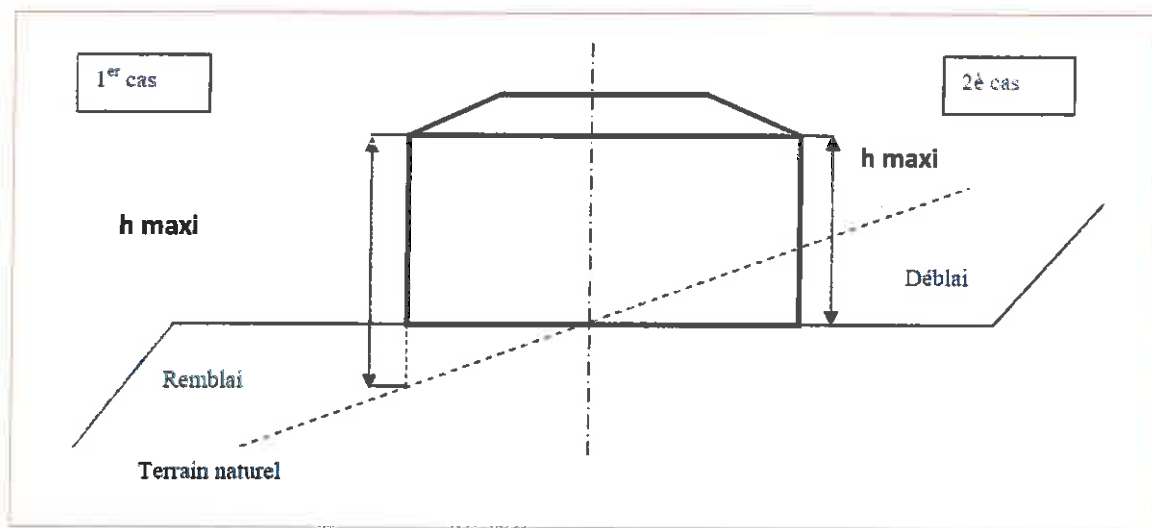
Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

2) Règle

En zone A : Pour les constructions à usage d'activité agricole : non réglementé.

En zone Ah : La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.



Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

Dans le cas de bâtiments annexes ou de bâtiments agricoles implantés en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 m

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

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE AH

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les bâtiments existants doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- Tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

3) Annexes et éléments techniques

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sont autorisées les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

Les clôtures favoriseront les passages à faune

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ZONE A

1) Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les bâtiments agricoles pourront être bardés de bois ou acier.

Lorsque les bâtiments seront bardés de bois ils pourront être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles Marseille lorsque la pente est comprise entre 50 et 60%

Les toitures pourront être constituées d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse dans des teintes sombres

Les constructions doivent être adaptées à la pente

2) Bâtiments existants à usage d'habitation ou assimilées

Les bâtiments existants faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

3) Extensions de bâtiments :

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.

Les extensions devront présenter une volumétrie qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment existant, elle devra respecter les spécificités architecturales d'origine.

Lorsque qu'une extension est réalisée avec une architecture contemporaine, elle devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment existant auquel elle se rattache.

4) Eléments techniques et Annexes

Les antennes, citernes, climatiseurs et autres éléments techniques doivent être peu ou pas visible de l'espace public

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

L'aspect des bâtiments annexes devra être en accord avec la construction principale.

5) Clôtures

Sont autorisées les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

Les clôtures favoriseront les passages à faune

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers seront privilégiées...

L'emploi de résineux est interdit.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE

EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES

ET DE SES PAYSAGES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole et sylvicole qui contribue à son entretien.

Elle comprend également un secteur **Nh** recouvrant plusieurs hameaux proposant des capacités d'accueil limitées.

Elle comprend un secteur **Nl** affecté spécialement aux activités de loisirs, sportives et de plein air.

Elle comprend un secteur **Nm** affecté spécialement aux activités sportives de plein air.

Elle comprend un secteur **Ne** affecté spécialement pour la mise en valeur des étangs.

Elle comprend un secteur **Nt** affecté spécialement à l'implantation d'un projet touristique.

ARTICLE N O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception:

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
-

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

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

1) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et aux fouilles archéologique, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

3) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) La restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation. La surface de plancher de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

b) L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, exemptée de ce seuil.

c) La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.

d) La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone, sauf ceux relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

e) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

4) En secteur NI sont également autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus)

- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris...
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- les aires de stationnement pour camping-car (dans la limite de 5 camping-cars)
- les équipements collectifs nécessaires à la zone

Ces installations devront être sans nuisances, notamment sonores pour le voisinage.

5) En secteur Nm sont également autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs de plein air de la zone, ainsi que les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à la condition qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

6) En secteur Ne sont également autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- Les bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux
- l'aménagement de cheminements piétons

- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

7) En secteur Nh :

Les changements de destination pour la création de logements et les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admis conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

7) En secteur Nt :

La construction de 5 chalets maximum à vocation touristique est également admise à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- Les bâtiments devront être en bois d'une emprise au sol maximale de 60 m² par bâtiment.
- Les bâtiments devront s'intégrer au caractère naturel du site et être implantés en quinconce.
- En cas de défrichement, une compensation devra être réalisée avec le boisement ou reboisement du double de la superficie concernée

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la route départementale sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la

visibilité est mauvaise et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En zone Nt : l'ensemble des constructions devra être raccordé à un seul dispositif de traitement des eaux (micro-collectif).

3) Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment:

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle
- des toitures plantées
- de bassins, citernes...

4) Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...)

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme

Les branchements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

En Nh, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain

Non réglementé dans les autres cas

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la voie.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, dans les cas suivants, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

- Pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,5 mètres.

Toutefois, en Nh, un recul différent pourra être admis, pour une meilleure intégration de la construction, en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NI, Nm et Ne, l'emprise au sol des constructions est de 5 % maximum de la surface du terrain d'assiette de leur implantation

En secteur Nh et Nt, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

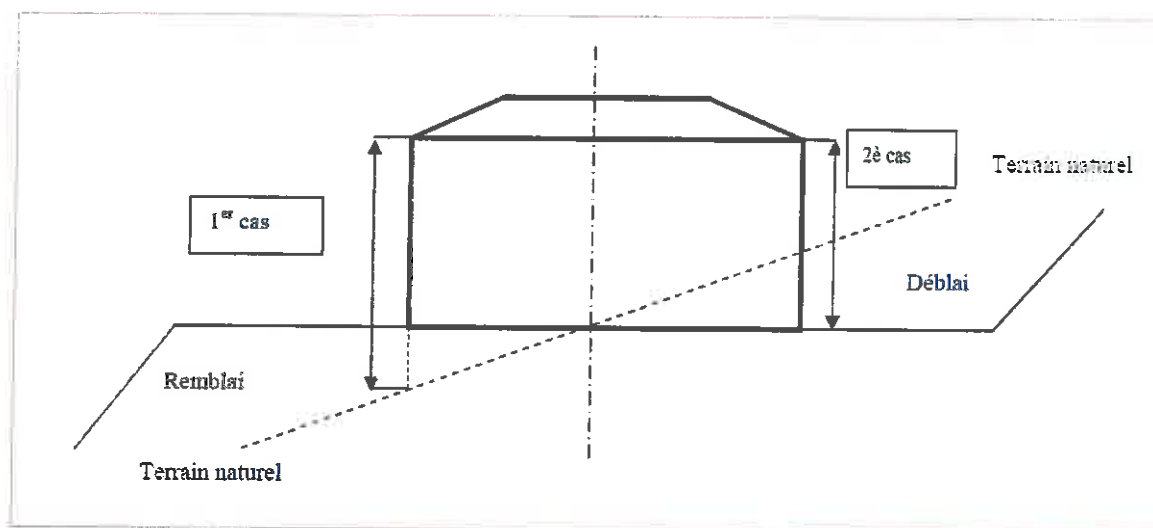
1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1^{er} cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2^{ème} cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.



2) Règles

La hauteur est limitée à 7 m sauf :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle de la construction.

- Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

- En secteur NI et Nm, la hauteur maximum des constructions n'excédera pas 4 m.

- En Ne, la hauteur des bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique n'excédera pas 3 m.

- En secteur Nh, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

Une hauteur différente pourra être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

- Bâtiments à usage d'habitation

1) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié)

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, devront être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel)

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- Tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

3) Annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois)

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrées, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal

4) Clôtures

Sont autorisées les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

Les clôtures favoriseront les passages à faune

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

- Autres Constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les bâtiments pourront être bardés de bois ou acier.

Les constructions doivent être adaptées à la pente

En secteur Nt, les bâtiments devront être bardés de bois.

ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement : non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés

En Nh, il devra être prévu au minimum 2 places par logement

En NI, 1 place aménagée pour les personnes handicapées par tranche de 50 places (avec une place minimum)

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers seront privilégiées...

L'emploi de résineux est interdit.

- En Nh :

1) Espaces libres :

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2) Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés

60% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec traitement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales.

ANNEXE: DEFINITIONS

ANNEXES

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

CONSTRUCTION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions techniques publiques (pylônes, transformateurs, réservoirs,...).

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,5 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x

0,5 = 500 m² surface de plancher.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation (ex. : pièces supplémentaires, bûcher, remise, garage, ...).

MARGE DE REcul

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie ou d'une limite séparative.

MUR BAHUT

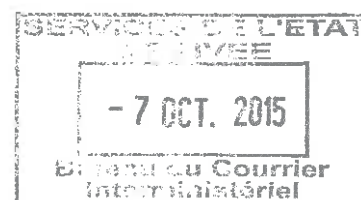
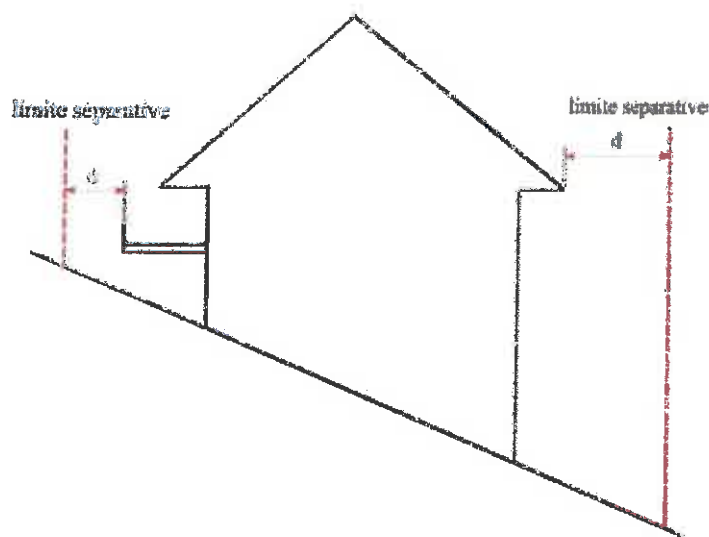
Le mur bahut est un mur bas surmonté d'un ouvrage (une grille par exemple)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment.

C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du

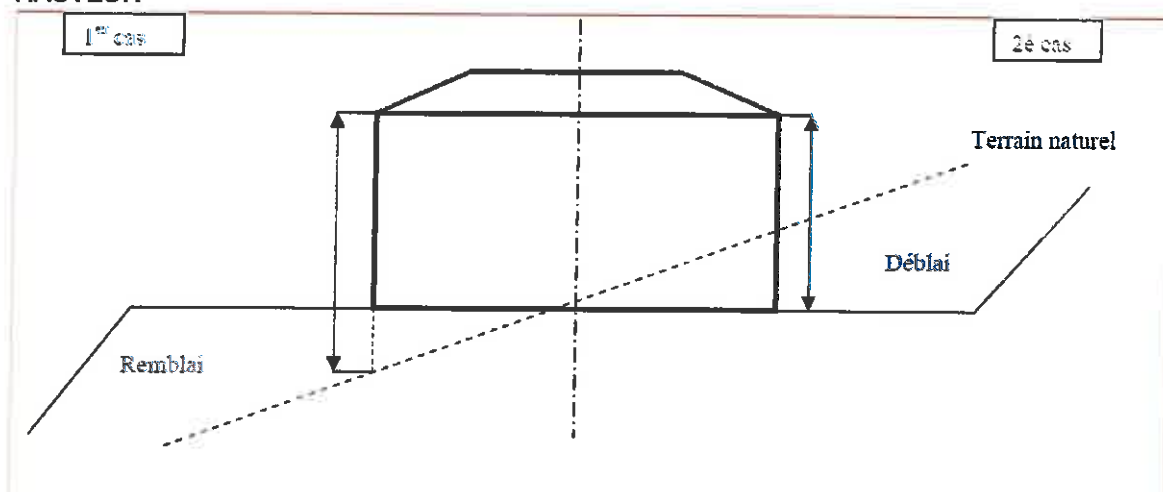
balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte correspond à la voie sur laquelle se situe l'accès principale d'une parcelle.

HAUTEUR



Hauteur mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures

Sol existant : il faut considérer

- 1er cas : le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclamerait un remblai,
- 2eme cas, le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclamerait un déblai