

Plan Local d'Urbanisme

PIECE
3.1

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du : _____

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit le 14 décembre 2005	Plan Local d'urbanisme arrêté le : _____	Plan Local d'urbanisme approuvé le : _____
--	---	---

Document réalisé par :



Agence Etikstudio
320, rue Saint-Honoré
75001 PARIS
Tél. 01 5862 4942 fax : 01 4553 8554



Ville Ouverte
45, boulevard Auriol
75013 PARIS
tél. 01 40 43 15 46
www.ville-ouverte.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

DISPOSITIONS GENERALES	8
<i>Article 1 • Champ d'application</i>	8
<i>Article 2 • Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols</i>	8
<i>Article 3 : Division du territoire en zones</i>	11
<i>Article 4 • Adaptations mineures</i>	12
<i>Article 5 • Travaux sur immeubles non-conformes aux règles édictées par le présent plan local d'urbanisme</i>	12
<i>Article 6 • Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts</i>	13

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

REGLEMENT DE LA ZONE UA	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
<i>Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites</i>	16
<i>Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	18
<i>Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	18
<i>Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	18
<i>Article UA5 • Caractéristiques des terrains</i>	20
<i>Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	20
<i>Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	21
<i>Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	21
<i>Article UA9 • Emprise au sol</i>	21
<i>Article UA10 • Hauteur maximum des constructions</i>	22
<i>Article UA11 • Aspect extérieur</i>	22
<i>Article UA12 • Stationnement</i>	25
<i>Article UA13 • Espaces libres et plantations</i>	26
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
<i>Article UA14 • Coefficient d'occupation du sol</i>	27
REGLEMENT DE LA ZONE UB	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
<i>Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites</i>	28
<i>Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	29
<i>Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	29
<i>Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	30
<i>Article UB5 • Caractéristiques des terrains</i>	31
<i>Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	31
<i>Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	31

Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article UB9 • Emprise au sol	32
Article UB10 • Hauteur maximum des constructions	32
Article UB11 • Aspect extérieur	33
Article UB12 • Stationnement	35
Article UB13 • Espaces libres et plantations	36
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol	36
REGLEMENT DE LA ZONE UL	37
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
Article UL1 • Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article UL2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	38
Article UL3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	38
Article UL4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	39
Article UL5 • Caractéristiques des terrains	40
Article UL6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article UL7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	40
Article UL8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	40
Article UL9 • Emprise au sol	40
Article UL10 • Hauteur maximum des constructions	41
Article UL11 • Aspect extérieur	41
Article UL12 • Stationnement	42
Article UL13 • Espaces libres et plantations	42
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
Article UL14 • Coefficient d'occupation du sol	43
REGLEMENT DE LA ZONE UX	44
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	45
Article UX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
Article UX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
Article UX5 • Caractéristiques des terrains	47
Article UX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article UX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48
Article UX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
Article UX9 • Emprise au sol	48
Article UX10 • Hauteur maximum des constructions	48
Article UX11 • Aspect extérieur	48
Article UX12 • Stationnement	50
Article UX13 • Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	50
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
Article UX14 • Coefficient d'occupation du sol	50

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER _____ 51

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	52
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
Article 1AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites	52
Article 1AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	53
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	54
Article 1AU3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	54
Article 1AU4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	55
Article 1AU5 • Caractéristiques des terrains	56
Article 1AU6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article 1AU7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article 1AU8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article 1AU9 • Emprise au sol	57
Article 1AU10 • Hauteur maximum des constructions	57
Article 1AU11 • Aspect extérieur	58
Article 1AU12 • Stationnement	60
Article 1AU13 • Espaces libres et plantations	61
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62
Article 1AU14 • Coefficient d'occupation du sol	62
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	63
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
Article 2AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites	63
Article 2AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	64
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	64
Article 2AU3 à 2AU 13	64
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	64
Article 2AU14 • Coefficient d'occupation du sol	64
REGLEMENT DE LA ZONE AUX	65
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	65
Article AUX1 • Occupations et utilisations du sol interdites	65
Article AUX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	66
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	66
Article AUX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	66
Article AUX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	67
Article AUX5 • Caractéristiques des terrains	68
Article AUX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	68
Article AUX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article AUX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article AUX9 • Emprise au sol	69
Article AUX10 • Hauteur maximum des constructions	69
Article AUX11 • Aspect extérieur	69
Article AUX12 • Stationnement	71
Article AUX13 • Espaces libres et plantations,	71
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71

Article AUX14 • Coefficient d'occupation du sol	71
---	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 73

REGLEMENT DE LA ZONE A	74
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	74
Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites	74
Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	74
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	75
Article A3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	75
Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	76
Article A5 • Caractéristiques des terrains	77
Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	78
Article A9 • Emprise au sol	78
Article A10 • Hauteur maximum des constructions	78
Article A11 • Aspect extérieur	79
Article A12 • Stationnement	81
Article A13 • Espaces libres et plantations	82
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
Article A14 • Coefficient d'occupation du sol	82

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 83

REGLEMENT DE LA ZONE N	84
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	84
Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites	84
Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	84
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol	86
Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	86
Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux	86
Article N5 • Caractéristiques des terrains	87
Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	88
Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	88
Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	88
Article A9 • Emprise au sol	88
Article N10 • Hauteur maximum des constructions	88
Article N11 • Aspect extérieur	89
Article N12 • Stationnement	91
Article N13 • Espaces libres et plantations	91
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	92
Article N14 • Coefficient d'occupation du sol	92
GLOSSAIRE	93

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bazoches-en-Dunois.

ARTICLE 2 • PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1°) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21, rappelés ci-dessous :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique

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

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme

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

2 °) Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

3°) Aux termes de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4°) Aux termes de l'article L.111.10 du code de l'urbanisme, « *Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation ».*

5°) Aux termes de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme, « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

6°) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126.1 du code de l'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

7°) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

8°) En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

9°) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements ;
- le Droit de Préemption Urbain ;
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble ;
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

10°) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

11°) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions des articles L.523 et suivants du code du patrimoine.

RAPPELS :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.331-1 à 311-5 et R.311-1 à 313-1 du code forestier :

Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois ou de mettre fin à la destination forestière de ses terrains sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Un dossier doit être constitué pour toute parcelle boisée incluse dans un massif boisé de plus de 0,50 hectare sur le territoire de la commune. Est considéré comme bois contigu, tout massif séparé d'une distance égale ou inférieure à 30 mètres d'un autre massif boisé.

Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;

L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal ;

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

3.1. Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent aux zones :

- UA ;
- UB ;
- UL ;
- UX.

3.2. Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Elles sont regroupées au Titre III du Présent règlement et comprennent les zones :

- 1 AU
- 2AU.
- AUX

3.3. Les zones agricoles dites A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

3.4. Les zones naturelles dites N

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

ARTICLE 5 • TRAVAUX SUR IMMEUBLES NON-CONFORMES AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 6 • LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames en croisillon noir dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés en légende et dans le tableau figurant dans le rapport de présentation.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La Zone UA

Zone mixte à destination principale d'habitat, de commerces, de services et d'équipement.

La zone UA correspond au tissu ancien des bourgs et hameaux principaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières mais de petites dimensions et dont les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement. Compte tenu du caractère rural des bourgs, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales.

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

ARTICLE UA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2.

ARTICLE UA2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :
 - o l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques et les constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;

2.2. Conditions spécifiques aux bâtiments remarquables

Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile orange) comme bâtiment remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Les voies nouvelles à usage de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement. Les voies nouvelles à usage de desserte seront revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE UA4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE UA5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE UA6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

L'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant est obligatoire.

Toutefois une clôture structurante composée d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,30 m surmonté d'une grille ou un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 m pourront être considérés comme façade d'alignement. L'épaisseur de cette clôture peut-être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

6.2. Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 6.1. peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions faisant l'objet d'une cours commune, les prescriptions de l'article 6.1. peuvent être adaptées.

Les murs d'enceinte existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue ou en retrait de l'alignement. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

7.2. Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.1. peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions faisant l'objet d'une cours commune, les prescriptions de l'article 7.1. peuvent être adaptées.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA9 • EMPRISE AU SOL

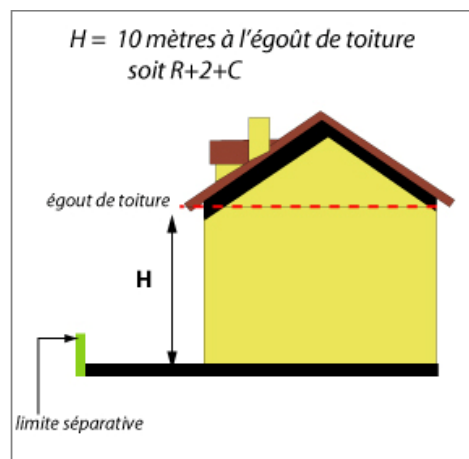
Non réglementé

ARTICLE UA10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 10 m à l'égout de toiture et 11 m à l'acrotère, soit un niveau R+2+combles.



10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE UA11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en bâtières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 35°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en rouche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être homogène avec la construction principale.

Les clôtures le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 m de haut. La hauteur des murs-bahuts (murs surmontés de grilles) sera comprise entre 0,8 et 1,30 m de hauteur, le dispositif total ne pouvant excéder 2,10 m de haut.

Les murs d'enceinte existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public, et ne pas dépasser du faitage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée, ceux-ci devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.7. Les bâtiments remarquables

Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 alinéa 7, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire du village.

Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales."

ARTICLE UA12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

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

- 1 place de stationnement par tranche (entamée) de 80 m² de SHON ;
- dans la limite de 3 places de stationnement.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 50 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UA13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

La Zone UB

Zone mixte à destination principale d'habitat, de commerces, de services et d'équipement.

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie des bourgs ou dans les hameaux. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières sans rapport à l'alignement.

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

ARTICLE UB1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB 2.

ARTICLE UB2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Les voies nouvelles à usage de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement. Les voies nouvelles à usage de desserte seront revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE UB4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE UB5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

En cas d'assainissement non collectif, un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimale de 800 m².

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UB7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB9 • EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie de cette parcelle.

9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

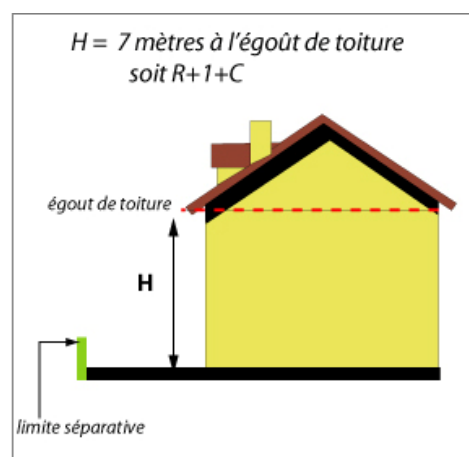
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égoût de toiture ou 8 m à l'acrotère, soit un niveau R+1+combles.



10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE UB11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en bâtières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 35°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en rouche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être homogène avec la construction principale.

Les clôtures le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 m de haut. La hauteur des murs-bahuts (murs surmontés de grilles) sera comprise entre 0,8 et 1,30 m de hauteur, le dispositif total ne pouvant excéder 2,10 m de haut.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée, ceux-ci devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UB12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

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

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON dans la limite de 3 places de stationnement.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations

ARTICLE UB13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

La Zone UL

La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UL1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UL 2.

ARTICLE UL2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
- ou à l'aménagement d'espaces publics ;
- ou à des recherches archéologiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Les voies nouvelles à usage de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement. Les voies nouvelles à usage de desserte seront revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE UL4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE UL5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UL7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction et d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UL8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être homogène avec la construction principale.

Les clôtures le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites. Les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,10 m de haut et les murs-bahuts plus de 1,30 m de hauteur, sauf impératif liés à la sécurité.

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.4.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée, ceux-ci devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UL12 • STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UL13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale.

> Titre II • Dispositions applicables aux zones urbaines UL

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies séparatives.

60 % des espaces libres devront être perméables. Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

Si la construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

La Zone UX

La zone UX est une zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts ou d'autres activités moins conséquentes. La vocation de cette zone est donc orientée vers les occupations et utilisations du sol relevant du secteur économique dans le respect de l'environnement naturel et humain alentours.

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

ARTICLE UX1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX2 ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.

ARTICLE UX2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.

- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

ARTICLE UX4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE UX5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),
- 3 mètres pour les autres constructions sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),

ARTICLE UX7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),
- 3 mètres pour les autres constructions sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$).

ARTICLE UX8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UX9 • EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales et peuvent être doublées d'un dispositif à claire-voie (grillage). Les murs de soutènement seront traités de la même façon qu'un mur de clôture et s'harmoniseront avec les murs environnants.

11.4. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.4.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.4.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- en cas d'impossibilité technique, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UX12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Les besoins en stationnement devront également tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison.

ARTICLE UX13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

20% de la surface de l'unité foncière doivent rester libre de toute construction et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale. Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La Zone 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Les zones 1AU ne pourront notamment être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les travaux d'interconnexion du réseau d'eau potable auront été programmés.

L'ouverture à l'urbanisation y est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 1AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AU 2.

ARTICLE 1AU2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Caractéristiques générales

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Les zones 1AU ne pourront notamment être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les travaux d'interconnexion du réseau d'eau potable auront été programmés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la conception et au respect d'un projet d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone.

2.2. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Les voies nouvelles à usage de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement. Les voies nouvelles à usage de desserte seront revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE 1AU4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE 1AU5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur et que le terrain ait une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE 1AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE 1AU7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 • EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 20 % de la superficie de cette parcelle. En cas d'implantation mixte logement/artisanat, l'emprise au sol maximale est portée à 40 %.

9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

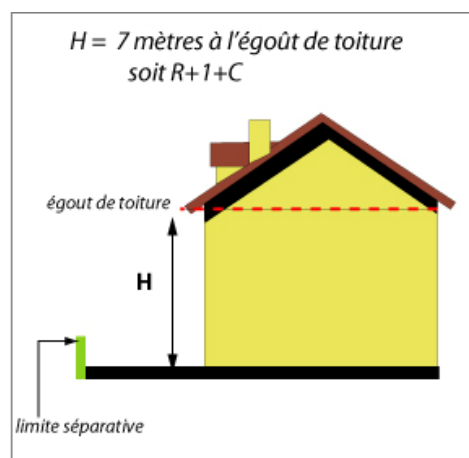
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égoût de toiture ou 8 m à l'acrotère, soit un niveau R+1+combles.



10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE 1AU11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en bâtières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 35°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en petite tuiles plates de pays de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en rouche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures seront de préférence matérialisées par des haies végétales composées d'essences locales.

Les clôtures maçonnées et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être homogène avec la construction principale.

Les clôtures le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 m de haut. La hauteur des murs-bahuts (murs surmontés de grilles) sera comprise entre 0,8 et 1,30 m de hauteur, le dispositif total ne pouvant excéder 2,10 m de haut.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée, ceux-ci devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AU12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

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

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de SHON
- dans la limite de 3 places de stationnement.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 50 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 1AU13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées par bosquets ou intégrées dans les haies séparatives.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

Les constructeurs ou lotisseurs doivent participer à la réalisation des plantations figurant au plan de zonage.

Pour les parcelles situées en contact de parcelles agricoles, une zone tampon végétale (constituée de végétaux d'essences locales) telle que représenté sur les documents graphiques doit être créé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions pour les constructions à usage d'habitation

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,25 ;

14.2. Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de C.O.S.

14.3. Dispositions pour les autres types de constructions

Un C.O.S. de 0,20 est autorisé pour les constructions à usage artisanal. Ce COS est cumulable avec le COS de 0,25 autorisé pour les constructions à usage d'habitation.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

La Zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux commerces, bureaux et services ainsi qu'aux équipements collectifs. Cette zone a pour vocation principale la construction d'habitation individuelle. L'ouverture de la zone 2AU est subordonnée à une modification du P.L.U. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure.

En outre, l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Les zones 2AU ne pourront notamment être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les travaux d'interconnexion du réseau d'eau potable auront été programmés.

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

ARTICLE 2AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les constructions et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 A 2AU 13

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE AUX

La Zone AUX

La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, commerciales ou artisanales sans nuisances pour les tissus résidentiels. Elle constitue une zone où seules sont autorisées les extensions des activités existantes.

L'installation d'activités nécessitant un apport en eau potable dans le cadre de leur procédé de fabrication sera soumise à réalisation des travaux d'interconnexion des réseaux.

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

ARTICLE AUX1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en AUX 2.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article AUX 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings et le stationnement de caravanes
- Les constructions à usage agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX 2.

ARTICLE AUX2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
 - o Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, bruit, incendie, explosion,...)
 - o Que les nécessités de fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
 - o Ou à des aménagements paysagers
 - o Ou à des aménagements hydrauliques
 - o Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces public
 - o Ou à des travaux liés à l'investigation archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

ARTICLE AUX4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE AUX5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUX6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),
- 3 mètres pour les autres constructions sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),

ARTICLE AUX7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),
- 3 mètres pour les autres constructions sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$),

ARTICLE AUX8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUX9 • EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUX10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur violente sur les façades extérieures est prohibée.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales et peuvent être doublées d'un dispositif à claire-voie (grillage). Les murs de soutènement seront traités de la même façon qu'un mur de clôture et s'harmoniseront avec les murs environnants.

11.4. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.4.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.4.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- en cas d'impossibilité technique, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE AUX12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Les besoins en stationnement devront également tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison.

ARTICLE AUX13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

20% de la surface de l'unité foncière doivent rester libre de toute construction et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysager et être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale. Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

La Zone A

La zone A correspond aux zones naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisés sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole;
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc;
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs;*les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrage hydrauliques ;

2.2. Conditions spécifiques aux bâtiments agricoles remarquables :

Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile verte) comme bâtiment agricole remarquable, un changement de destination du bâtiment pourra être autorisé sous les conditions spécifiques énoncées à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Il conviendra notamment d'établir que le nouvel usage du bâtiment n'aura pas pour effet d'handicaper le fonctionnement du reste de l'exploitation et qu'en outre, les fonctions accueillies dans la construction réhabilitée n'auront pas à subir des nuisances liées à l'activité agricole.

Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile orange) comme bâtiment remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.3. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.4. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

ARTICLE A4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE A5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements autorisés à l'article A2 sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

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

Dans les zones urbaines, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer.

En plaine, les constructions devront être édifiées en retrait des voies automobiles. Le retrait devra être d'au moins 6 mètres.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture ($D \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé

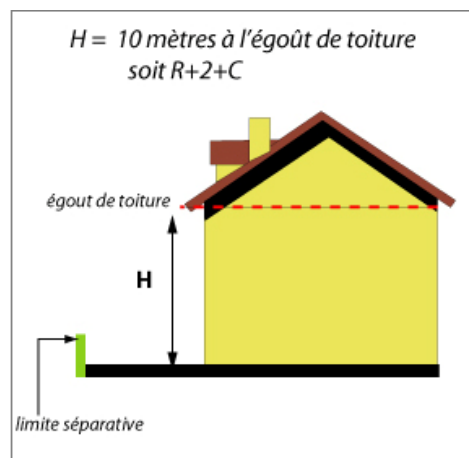
ARTICLE A10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Non réglementé pour les bâtiments liés à l'activité agricole.

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

10 m à l'égout de toiture et 11 m à l'acrotère, soit un niveau R+2+combles.



10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.3. Ouvertures des constructions à usage d'habitations

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en bâtières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 35°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en petite tuiles plates de pays de teinte brun, rouge vieilli, en chaume ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs d'enceinte existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

11.6. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtaige.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée, ceux-ci devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...). Toutefois, ces constructions devront veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.8. Les bâtiments remarquables

Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 alinéa 7, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire du village.

Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Pour les clôtures et les haies, les plantations persistantes sont proscrites. Elles devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

La Zone N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend :

- *un secteur NH qui correspond aux habitations isolées*
- *un secteur NJ correspondant aux jardins et vergers*

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

ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition :
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - o que leur emprise n'excède pas 20 m² et qu'ils ne soient pas maçonnés hors fondations.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article N.2.1., dans le secteur NH, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions horizontales des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que ladite construction n'est pas fait l'objet d'une extension de plus de 20 m² au cours des dix années précédentes ;
- Les rehaussements créateurs de surfaces habitables sous réserve des dispositions de l'article 10 ;
- Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 40 m² ;
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de SHOB ;
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat, ou d'habitat.

2.3. Pour le seul secteur NJ, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés, les abris de jardins, cabanons, garages, à condition :

- qu'il s'agisse de constructions légères non maçonnées (hors fondations), notamment en bois,
- ou dans la limite de 5 m² de SHOB.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

ARTICLE N4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur. La réalisation du dispositif

doit être assurée de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

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

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

4.4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

ARTICLE N5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les extensions, rénovations, changements de destination des constructions existantes autorisés à l'article N2 sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

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

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE N7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

10.3. Constructions existantes

Les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas à la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.3. Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en bâtières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 35°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en ruche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs d'enceinte existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

11.6. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.5.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie éolienne individuelle sont autorisés.

11.5.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- en cas d'impossibilité technique, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

GLOSSAIRE

LES ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

L'ACROTERE OU MUR ACROTERE

Le muret situé en bordure de toitures terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES CLÔTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute (H.O.B.) du ou des bâtiments sur le sol (à l'exception des débords de toiture, de balcons, de marquises et d'auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre), d'une part, et la surface du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes : un C.E.S. de 0,70 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction sur une emprise de 700 m² au sol.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme). Il permet de déterminer, en mètres carrés de S.H.O.N., la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain : Un c.o.s. de 0,50 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction de 500 m² S.H.O.N..

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;

- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- les parcs d'expositions ; Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;

- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.

LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

LA SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.), exprimée en mètres carrés, correspond à l'addition de tous les niveaux de planchers mesurés au nu extérieur des murs (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.), exprimée en mètres carrés, correspond la S.H.O.B., dont sont déduites les surfaces de planchers situés sous un plafond inférieur à 1,80 mètres, les garages, et certains locaux en sous-sol (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme, et le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)