

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

ATUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE N° 5

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION POS→PLU	05/08/2002	04/04/2007	29/02/2008
REVISION	21/04/2011	02/04/2013	

URBATELIER24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73

Sommaire

Titre I Dispositions Générales	3
TITRE II Dispositions Applicables A Chaque Zone	7
CHAPITRE I	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE III	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	34
CHAPITRE IV	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	47
CHAPITRE V	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	57
CHAPITRE VI	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	67
CHAPITRE VII	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	78
CHAPITRE VIII	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	93
CHAPITRE IX	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	101
CHAPITRE X	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	112

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **LES ZONES URBAINES**

UA Zone urbaine dense recouvrant le centre ancien

UB Zone urbaine d'extension du bourg

UC Zone d'habitat excentrée, dispositif d'assainissement autonome

UP Zone urbaine affectée aux équipements publics ou collectifs

US Zone d'activité à caractère médical.

UY Zone urbaine affectée aux activités.

- **LES ZONES A URBANISER**

1AU Zone à urbaniser, ouverte selon les conditions des orientations d'aménagement, lorsqu'elles ont été définies, et au règlement (écrit et graphique). Cette zone comprend trois secteurs spécifiques :

1AUa secteur à usage principal d'habitat relativement dense du fait de l'existence ou de la création d'un assainissement collectif

1AUb secteur à usage principal d'habitat, assainissement individuel

1AUy secteur destiné à l'implantation d'activités économiques et situé au terme au sud de l'A89.

2AU Zone à urbaniser à long terme à usage principal d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du PLU.

- **LA ZONE AGRICOLE**

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

- **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

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

Elle comprend 2 secteurs spécifiques :

Nh Zone d'habitat située en zone naturelle, où des constructions nouvelles sont possibles pour conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée

Nt Zone naturelle où les activités liées à l'accueil touristiques, de plein air et de loisir peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

4) Les éléments à protéger (monuments) (article L.123-1-5 alinéa 7): Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier du PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

Conformément à l'article L.111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'une construction détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L.111.3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, parfois en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre bourg Atur et recoupe la ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Elle recoupe également un secteur en zone sensible comportant un risque archéologique (Annexe Zones Archéologiques)

ARTICLE UA 0 – RAPPELS

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-....

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

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

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA2
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- les terrains de camping et caravanning
- le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-home
- les terrains de camping et de caravanning
- les pylônes de téléphonie mobile
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules conformément au code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les éoliennes

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone. Ces installations devront être sans nuisances sonores ou olfactives.
- Les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.
- L'Entretien et la restauration du bâti existant, à l'exception des ruines isolées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum de l'emprise : 7 mètres

L'aménagement des accotements sera réalisé en fonction des besoins.

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès :

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

Les accès devront avoir au minimum 3 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

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

Les accès sur les chemins départementaux sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'emprise du domaine public.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement :

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

3) Eaux Pluviales

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

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

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

En cas d'impossibilité technique de réaliser ces aménagements et sous réserve que le réseau existe et soit en capacité, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de l'alignement du domaine public.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes.

Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction pourra se faire dans le prolongement de celle de la construction existante.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

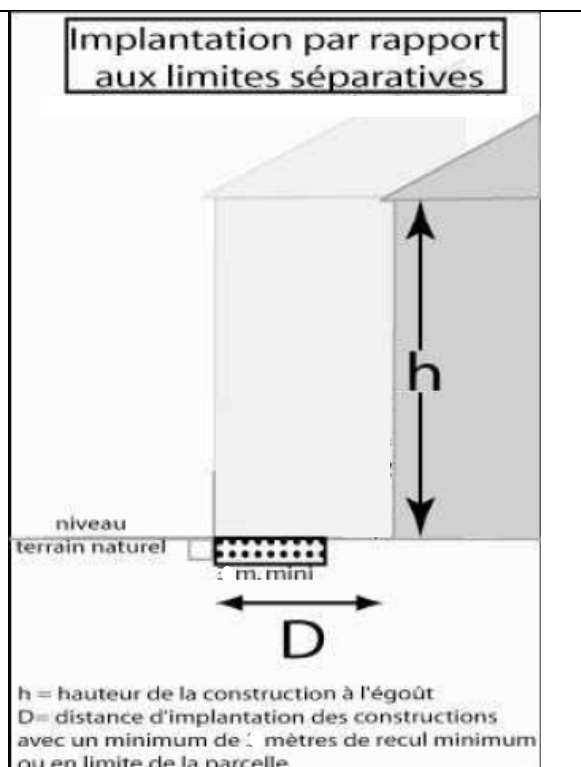
- soit en limite séparative

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

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).



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

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

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

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2) Règles

La hauteur maximum des constructions sera comprise entre celles des bâtiments contigus sans pouvoir les dépasser, ni excéder 2 niveaux (R+1).

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

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

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

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

A/ - Dispositions générales

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

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

B/ - Prescriptions particulières

1) Façades

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

Ces matériaux seront recouverts d'un crépi au mortier de chaux naturelle, finition grattée ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.

Le rejointoiement des murs de pierre se fera au mortier de chaux naturelle sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité jaune blond des pierres traditionnellement utilisées.

Les façades de maçonnerie crépies pourront être accompagnées de bandeaux à la chaux blanche marquant les angles, soulignant la génoise et encadrant les baies.

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

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

2) Toitures

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

La pente des toitures ne pourra excéder 45 % et devra être recouverte de tuiles canal, patinées ou vieilles, suivant les tons de la terre cuite trouvée localement.

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

3) Annexes

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

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

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

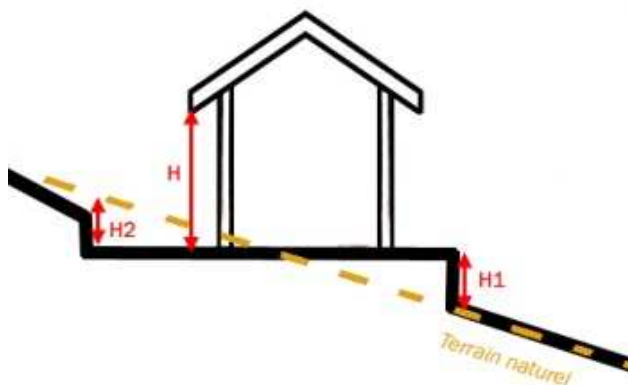
- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

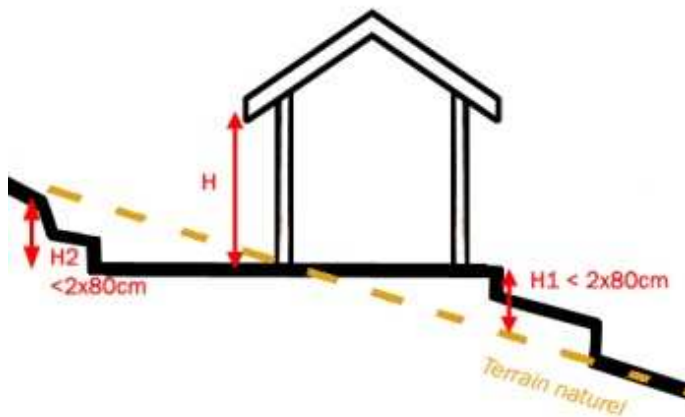
5) Implantation sur un terrain en pente

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

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



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



-En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2x80 cm par niveau).

6) Enseignes

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

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

Les enseignes en applique devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, elles seront implantées parallèlement au bâtiment sans dépassement de sa limite supérieure.

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

La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférée à tout affichage lumineux. Cette mise en lumière ne sera pas agressive et sera dirigée vers le bâtiment.

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront traitées sur support bas (muret par exemple).

Les panneaux sur piétement tubulaire isolé sont interdits.

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

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

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

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

- 2 places de stationnement par logement,

- Pour toute construction à usage d’activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

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

2) Modalités d’application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule étant de 25 m², y compris les accès

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

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

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

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

Sont autorisées les plantations d’arbres à feuillages caducs d’essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...L’emploi de résineux est interdit.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle correspond à la périphérie du centre ancien dense et aux zones d'habitat situées au Nord de la commune possédant un réseau d'assainissement collectif.

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

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

ARTICLE UB 0 – RAPPELS :

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux

mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB2
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- les terrains de camping et caravanning
- les terrains de stationnement de caravanes ou de mobil-home
- le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-home
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules conformément au code de l'urbanisme.
- les pylônes de téléphonie mobile
- les constructions à usage agricole
- les éoliennes de plus de 6 mètres

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

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

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

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

-L'extension des constructions à usage artisanal existantes dans la zone dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante sans que cette extension ne puisse dépasser 250 m² de surface de plancher.

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie :

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

La largeur de la voie devra être adaptée aux besoins et au cadre urbain et architectural environnant.

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

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

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

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

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'emprise du domaine public.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément

au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement

La zone étant assainie de manière collective, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

1) Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

-pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante, lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative.

-pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).

2) Dispositions applicables le long de l'autoroute A89 : application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A89

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 réseaux d'intérêt public.

-A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à cent mètres au moins de l'axe de l'autoroute A89

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

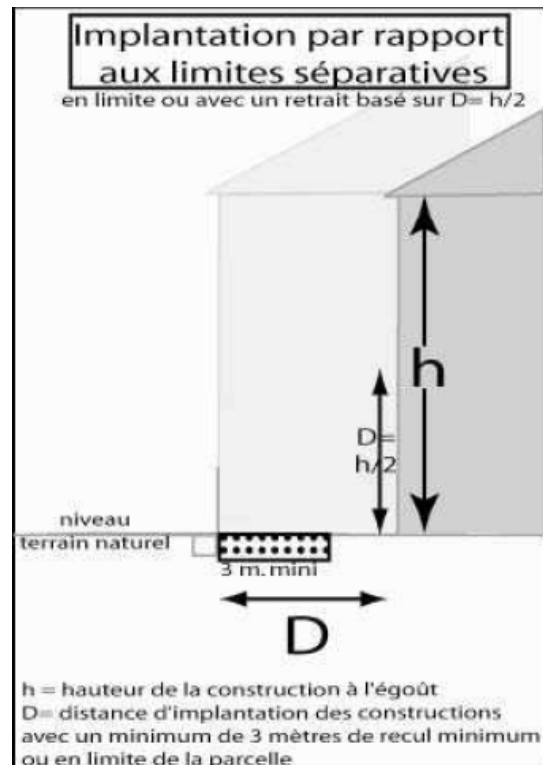
Les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation différente pourra être admise :

-lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).



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

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

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

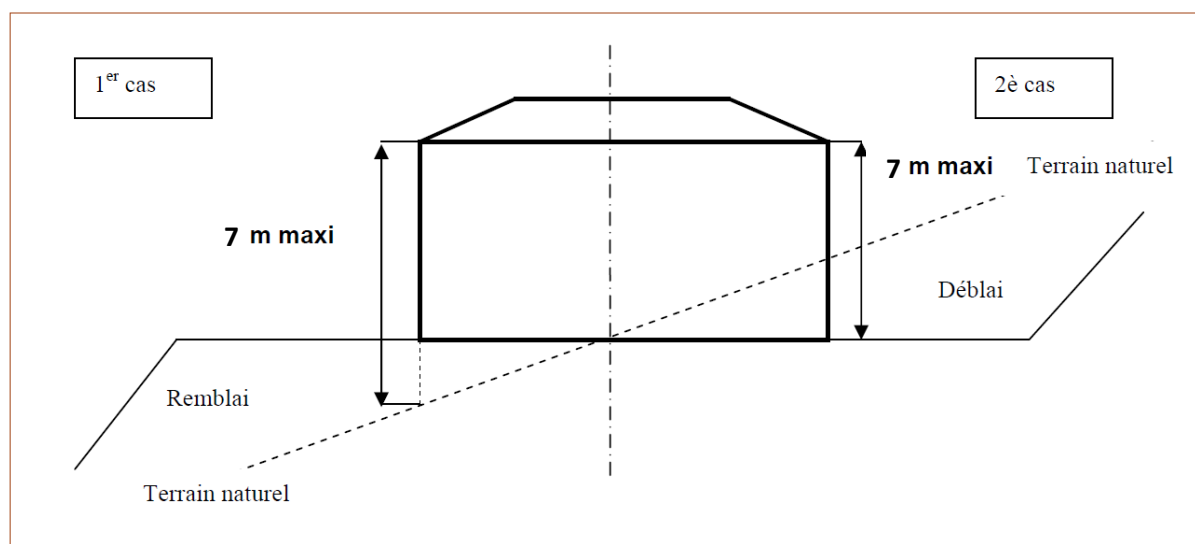
1) Définition

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

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

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

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



2) Règle

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux : R+1).

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

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

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

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

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

Les constructions devront en outre présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage.

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

B/ Prescriptions particulières

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

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

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

1) Façades

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

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

2) Toitures

Non Réglementées

3) Annexes

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

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

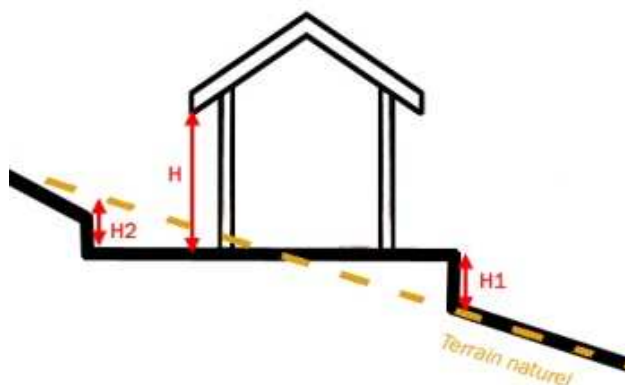
- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

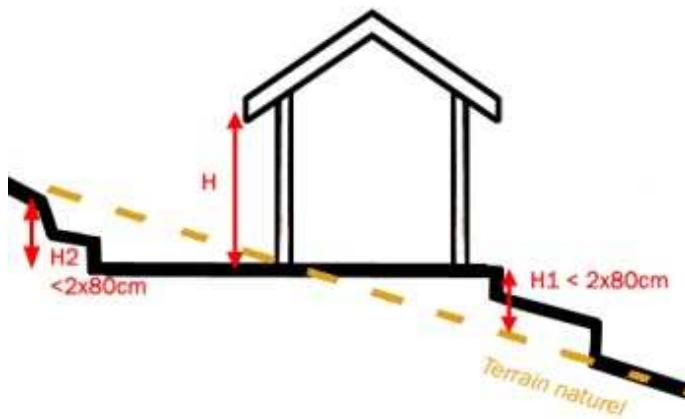
5) Implantation sur un terrain en pente

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

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



- La hauteur (H1) des talus en remblais ou en déblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2x80 cm par niveau).



6) Enseignes

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

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

Les enseignes en applique devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, elles seront implantées parallèlement au bâtiment sans dépassement de sa limite supérieure.

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

La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférée à tout affichage lumineux. Cette mise en lumière ne sera pas agressive et sera dirigée vers le bâtiment.

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront traitées sur support bas (muret par exemple).

Les panneaux sur piétement tubulaire isolé sont interdits.

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

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

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

1) Règle

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux : 1 place pour 10 m² de surface de plancher
- Services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Commerce : pour les établissements de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente.

2) Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues au maximum autour des constructions ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,20 dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les zones d'intérêt collectif.

et de 0,20 dans les zones d'intérêt collectif.

Disposition supprimée par la loi ALUR
(loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366
du 24 mars 2014)

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET DE SERVICES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle correspond aux zones d'habitat excentrées, principalement d'urbanisation récente, ne disposant pas du réseau d'assainissement collectif.

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

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

ARTICLE UC 0 – RAPPELS :

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux

mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-)

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC2
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- les terrains de camping et caravanning
- les terrains de stationnement de caravanes ou de mobil-home
- le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-home
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules conformément au code de l'urbanisme.
- les pylônes de téléphonie mobile
- les constructions à usage agricole
- les éoliennes de plus de 6 mètres

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

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

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

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

-L'extension des constructions à usage artisanal existantes dans la zone dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante sans que cette extension ne puisse dépasser 250 m² de Surface de Plancher.

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie :

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

La largeur de la voie devra être adaptée aux besoins et au cadre urbain et architectural environnant.

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

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

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

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

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'emprise du domaine public.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement, en application des dispositions relatives aux équipements, conformément

au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement

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

En cas de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les constructions devront obligatoirement s'y raccorder en respectant ses caractéristiques.

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

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

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions de l'article Uc 4 – 2 ci-dessus, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1) Dispositions générales :

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

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

-pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante, lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative.

-pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

2) Dispositions applicables le long de l'autoroute A89 :

Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A89

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 réseaux d'intérêt public.

-A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à cent mètres au moins de l'axe de l'autoroute A89

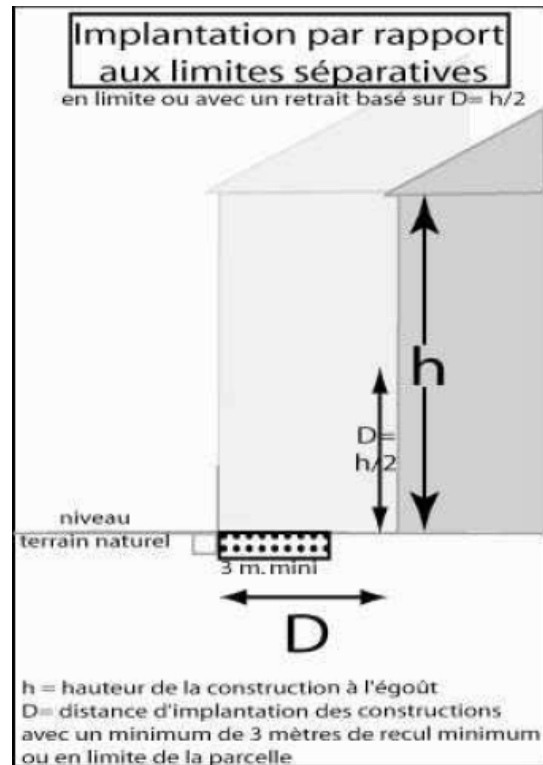
ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).



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

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

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 % pour s'assurer des aménagements paysagers, de stationnement et de traitement des eaux usées.

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

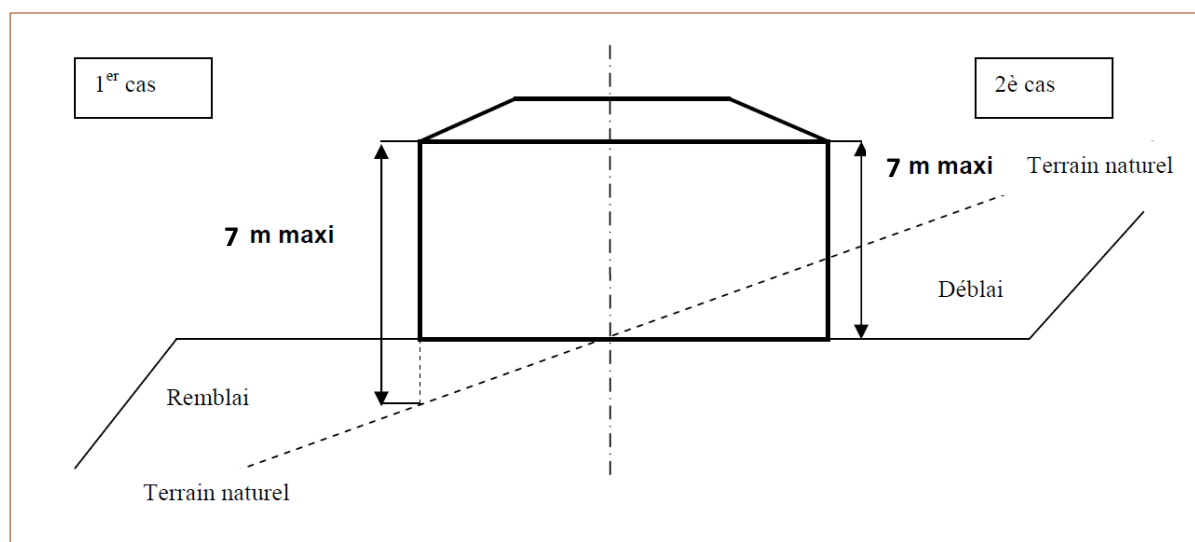
1) Définition

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

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

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

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



2) Règle

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres (soit 2 niveaux : R+1).

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

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

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

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

superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

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

Les constructions devront en outre présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage.

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

B/ Prescriptions particulières

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

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

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

1) Façades

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

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

2) Toitures

Non Réglementées

3) Annexes

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

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

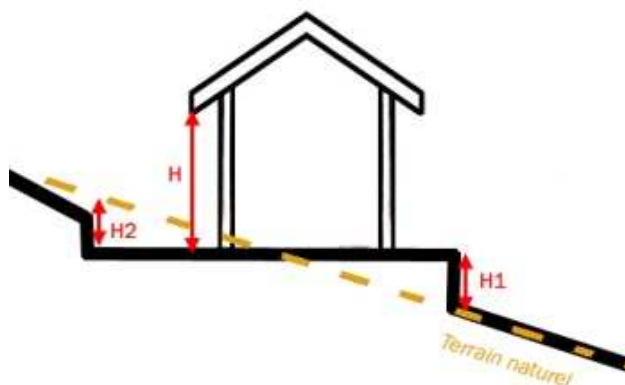
- en grillage ou treillage métallique,
- les haies arbustives (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales)
- les clôtures pleines

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

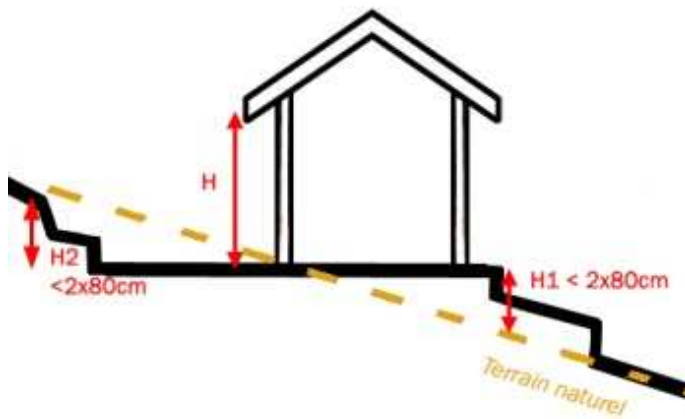
5) Implantation sur un terrain en pente

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

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



- La hauteur (H_1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2×80 cm par niveau).



- 6) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :
- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

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

1) Règle

Il sera exigé pour les constructions à usage de :

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

-Commerce : pour les établissements de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente.

2) Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

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

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues au maximum autour des constructions ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCLUSION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT

Le C.O.S. est fixé à :

Il n'est pas fixé d'ici
d'intérêt collectif.

Disposition supprimée par la loi ALUR
(loi pour l'accès au logement et un
urbanisme rénové n° 2014-366
du 24 mars 2014)

(C.O.S.)

sauf exceptions nécessaires aux services publics ou

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ZONE URBAINE LIEE A DES USAGES PUBLICS OU COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone liée à des usages publics ou collectifs. Elle comprend l'essentiel des constructions scolaires, administratives, sportives et de loisirs.
Cette zone recoupe le Périmètre de Protection Modifié. .

ARTICLE UP 0 – RAPPELS :

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

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

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UP2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition de respecter les règles ci-après :

-Les constructions dès lors qu'elles sont liées à un usage d'équipement collectif ou de service public.

-Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou à la mise en valeur des installations autorisées dans la zone

-L'Entretien et la restauration du bâti existant, à l'exception des ruines isolées.

Règles à respecter :

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

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie :

Non réglementé

2) Accès

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

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

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires). Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

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

3) Eaux pluviales :

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

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions de l'article Up4 – 2 ci-dessus, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de l'alignement du domaine public.

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

-pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante, lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative.

-pour une meilleure intégration de la construction : un recul différent pourra être admis en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

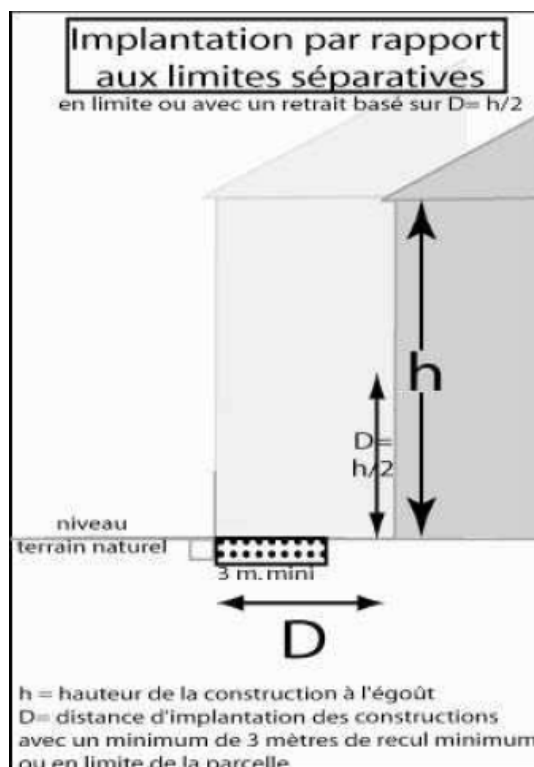
ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).



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

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

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

A/ Dispositions générales

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

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

Les constructions devront en outre présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage.

B/ Prescriptions particulières

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

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

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

1) Façades

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

Ces matériaux seront recouverts d'un crépi au mortier de chaux naturelle, gratté à la truelle ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.

Le rejointoiement des murs de pierre se fera au mortier de chaux naturelle sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité jaune blond des pierres traditionnellement utilisées.

Les façades de maçonnerie crépies pourront être accompagnées de bandeaux à la chaux blanche marquant les angles, soulignant la génoise et encadrant les baies.

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

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

2) Toitures

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

- Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- Tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %. La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

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

3) Annexes

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

4) Clôture

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

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

- les clôtures pleines

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

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

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

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

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

Il devra être prévu au minimum une place par logement.

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

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers... L'emploi de résineux est interdit.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ZONE D'ACTIVITES A CARACTERE MEDICAL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de services aux personnes à caractère médical ou à des équipements sociaux.
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE US 0 – RAPPELS

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus
-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7
-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article US2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité de services aux personnes à caractère médical ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité de services précitée
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements, conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie

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

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

La largeur des voies devra être adaptée aux besoins

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sortie sur une autre voie que la voie départementale met en danger les usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. annexes sanitaires).

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

2) Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées.

3) Eaux pluviales :

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

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

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

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet peut être admis et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

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

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles doit être en rapport avec celle des constructions existantes.

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

A/ Dispositions Générales

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

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

Les constructions devront en outre présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

B/ Prescriptions particulières

1) Façades

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

2) Toitures

Non réglementé

2) Annexes

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

3) Clôtures

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

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

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

1) Règle

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement

- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

2) Modalités d'application :

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

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

ARTICLE Us 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues au maximum autour des constructions ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Us.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, hôtelier, de bureaux et de services.

ARTICLE UY 0 – RAPPELS

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

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

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions de l'article UY2
- Les terrains de camping et le stationnement isolé ou pas de caravanes.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, industrielle, hôtelière, de bureaux ou de services) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique précitée, ainsi que les aires de stationnement liées à cette activité
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises et correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme, désignés lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1) Voirie :

Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie

Les voies à créer, à caractère public ou privé, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée : 6 mètres

Largeur minimum de l'emprise : 9 mètres

Les voies en impasses doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de telle sorte qu'elles permettent aux véhicules privés, en particulier de type poids lourds semi-remorques et des services publics, de faire demi-tour aisément.

2) Accès

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

Aucun nouvel accès sur la RD2 ne sera autorisé.

Les caractéristiques des dessertes doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et ne pas nuire au fonctionnement de la circulation.

Les accès devront être adaptés aux besoins des constructions, avoir au minimum 4,00 m de large et ne pas comporter des virages d'un rayon inférieur à 11 m. Les accès ne devront pas avoir de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 6 m de l'emprise du domaine public.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement

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

Pour les zones Uy comprises dans le périmètre de protection éloigné de la source des Moulineaux, une attention particulière devra être portée sur l'assainissement.

3) Eaux pluviales

Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation après un tamponnage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Pour toute construction et pour toute voie nouvelle, les réseaux, quel que soit le réseau considéré, ainsi que leurs branchements, doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Uy 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions seront implantées à 6 m de l'alignement existant ou prévu ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente pourra être admise :

-pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.)

-lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver.

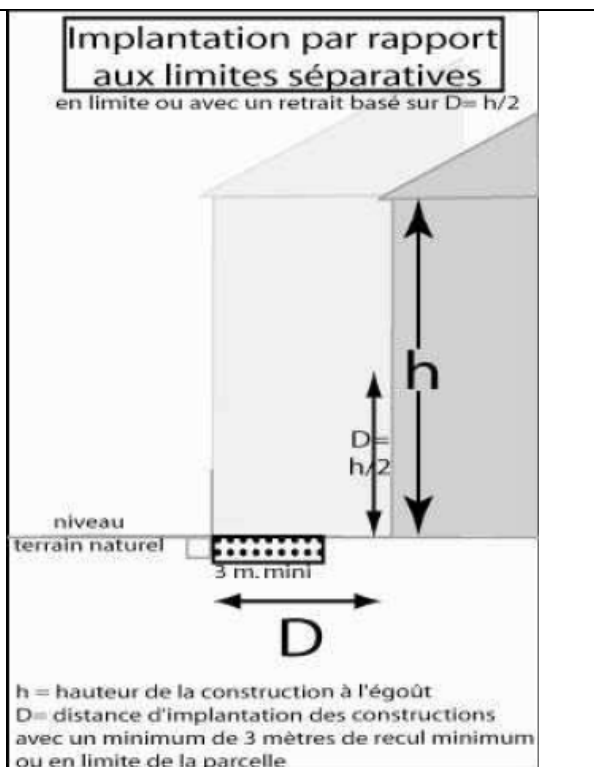
ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Constructions à usage d'activité

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

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies



2) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 3 m.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60 % pour s'assurer de la réalisation d'aménagements paysagers, d'espaces de stationnement et de systèmes de traitement des eaux usées.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions n'excédera pas 10 m depuis le faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (non comprises les superstructures de sécurité, aération, éclairage, chauffage...)

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

1) Forme des bâtiments

La forme des bâtiments sera simple (quadrilatère rectangle ou carré).

Les logements autorisés dans la zone devront être intégrés dans les volumes du bâtiment principal.

2) Aspect extérieur

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

3) Couleur

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux, soit dans le même ton soit complémentaires. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces.

Le blanc ainsi que les couleurs trop claires sont exclus pour les grandes surfaces.

Toutefois les couleurs spécifiques utilisées pour les enseignes sont autorisées en surnombre.

4) Enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, elles seront implantées parallèlement au bâtiment sans dépassement de sa limite supérieure.

La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférée à tout affichage lumineux. Cette mise en lumière ne sera pas agressive et sera dirigée vers le bâtiment.

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront traitées sous forme de totem rétro éclairés ou d'enseignes sur support bas (muret par exemple). Les panneaux sur piétement tubulaire isolé sont interdits.

5) Clôtures

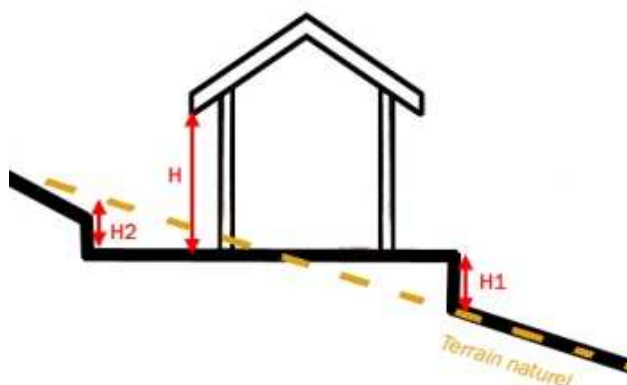
Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 mètres, elles seront obligatoirement en grillage à mailles rectangulaires rigides et larges de couleur verte.

Elles seront doublées de haies vives (aulnes et saules).

6) Implantation sur terrain en pente :

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

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



- La hauteur (H_1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder deux mètres en valeur absolue.

7) Aire de manutention et de stockage

Les aires de stockage non couvertes sont interdites dans la marge de recul par rapport à l'autoroute.

Les aires de manutention et de livraison seront obligatoirement en façade opposée des constructions par rapport à l'A89.

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

1) Règle

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage industriel :
 - 1 place par tranche de 80 m² de Surface de Plancher jusqu'à 1000m² de surface de plancher,
 - 1 place par tranche de 500 m² de Surface de Plancher au-delà.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de Plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt commercial : 1 place pour 150 m² de Surface de Plancher

A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.

Le long de l'autoroute A89 les prescriptions suivantes s'appliquent :

-Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul par rapport à l'autoroute.

-Le stationnement des poids lourds sera obligatoirement aménagé à l'opposé des façades donnant sur l'A89. Celui des véhicules légers pourra, suivant les caractéristiques topographiques être organisé sur les côtés du bâtiment longeant les limites séparatives.

2) Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicules particuliers est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

Les zones de services et les dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieur à 150 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Elle comprend un secteur spécifique 1AUa pour les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat avec un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur spécifique 1Aub pour les secteurs à vocation principale d'habitat en assainissement individuel.

Elle comprend un secteur spécifique 1AUy correspondant à une zone d'extension à usage d'activités économiques.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus
-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux

mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage hôtelier
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les terrains de camping et le stationnement isolé ou pas de caravanes.

Dans le secteur **1AUy** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions de l'article 1AUY2
- Les terrains de camping et le stationnement isolé ou pas de caravanes.

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

Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb**, à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de chaque unité des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- Les opérations d'ensembles liées à l'habitat (opération d'ensemble en tant que projet portant sur l'ensemble de la zone ou de la tranche, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, puis urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements possible).

- Pour la zone **1AUb** de Grand Chabanier, les constructions desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de leurs réalisations.

- Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement à condition qu'elles aient une vocation sanitaire ou sociale.

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

- Les piscines et les annexes des constructions autorisées

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

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

Sont autorisées les antennes de transmissions téléphoniques, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics tels que la gendarmerie ou l'hôpital. Dans les autres cas elles sont interdites.

Dans le secteur 1AUy, sont autorisées les activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles, hôtelières, de bureau ou de services, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs) y compris les constructions à usage d'habitat destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone, à condition qu'elles respectent les orientations particulières d'aménagement définies au PADD.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1) Voirie

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

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

En 1AUa et 1AUb, les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques géométriques répondant à l'importance et à la destination de ou des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité (notamment en terme de visibilité) et de la défense incendie.

En 1AUy, les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée : 6 mètres

Largeur minimum de l'emprise : 9 mètres

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

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2) Accès

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

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

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

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'emprise du domaine public.

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

En secteur 1AUy :

Les accès devront avoir au minimum 4,00 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

1) Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement :

- **En 1AUa**, le raccordement à l'assainissement collectif est un préalable à l'urbanisation.
- **En 1AUa**, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- **En 1AUb**, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines soit sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit sur des dispositifs de traitements collectifs.

- **En secteur 1AUy :**

Pour les zones 1AUy comprises dans le périmètre de protection éloigné de la source des Moulineaux, une attention particulière devra être portée sur l'assainissement.

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

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

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

3) Eaux Pluviales

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

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

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

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En 1AUb et 1AUy, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions de l'article 1AU4-2 ci-dessus, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée en 1AUa.

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

Pour toutes les voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

Les constructions doivent être implantées :

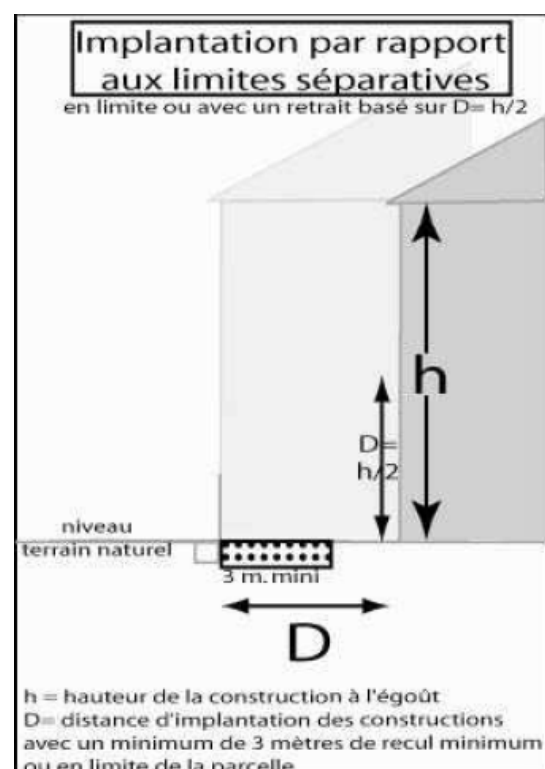
- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance

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

Une implantation différente pourra être admise :

-lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).



En secteur 1AUy :

Toutefois, les constructions à usage d'activités, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres ou celles à usage d'habitat, peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

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

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

En secteur 1AU Y :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 3 m.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU y :

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60 % pour s'assurer des aménagements paysagers, de stationnement et de traitement des eaux usées.

En 1AUB : L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 % pour s'assurer des aménagements paysagers, de stationnement et de traitement des eaux usées.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

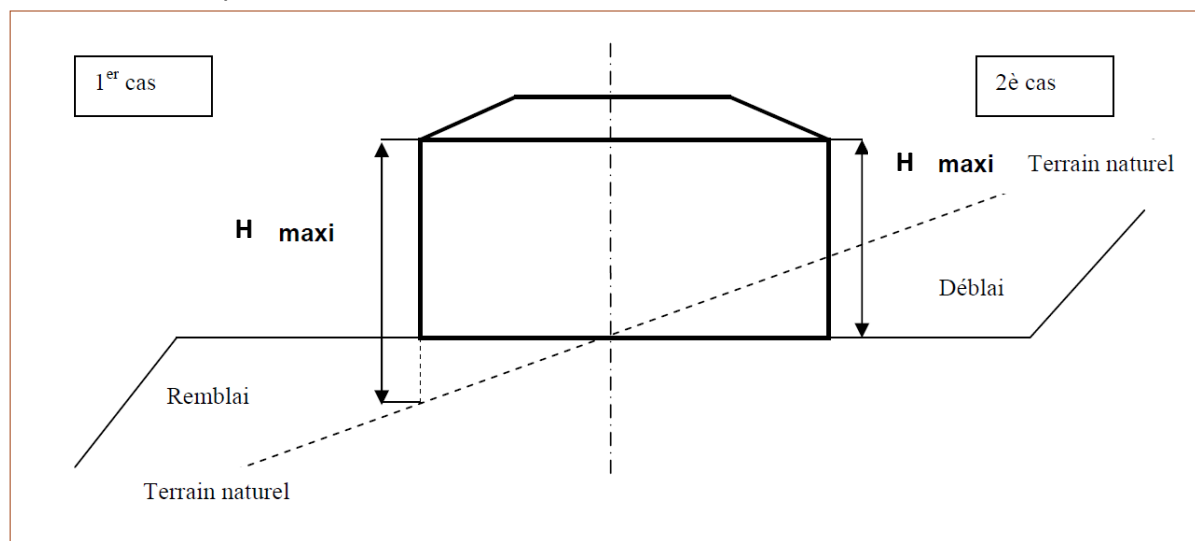
1) Définition

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

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

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

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



2) Règle

En 1Aua et 1AUb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m (R+1).

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

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

En secteur 1AUy :

La hauteur maximum des constructions n'excédera pas 10 m depuis le faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (non comprises les superstructures de sécurité, aération, éclairage, chauffage...)

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

A/ DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

En secteur 1AUY :

La forme des bâtiments sera simple (quadrilatère rectangle ou carré).

Les logements autorisés dans la zone devront être intégrés dans les volumes du bâtiment principal.

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

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

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

1) Façades

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

En 1Aua et 1Aub :

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

2) Toitures

Non réglementées

3) Annexes

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

4) Clôtures

En secteur 1AUa et 1Aub :

Sur voie ou emprise publique sont autorisés :

- les murs bahuts, enduit ou avec parement n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Ils peuvent être doublés d'une haie (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

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

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

En secteur 1AUy :

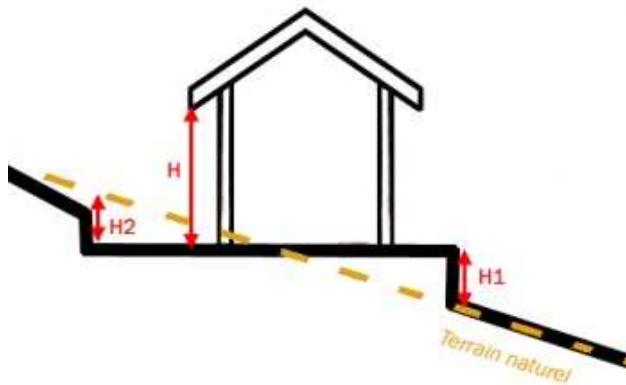
Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 mètres, elles seront obligatoirement en grillage à mailles rectangulaires rigides et larges de couleur verte.

Elles seront doublées de haies vives (aulnes et saules).

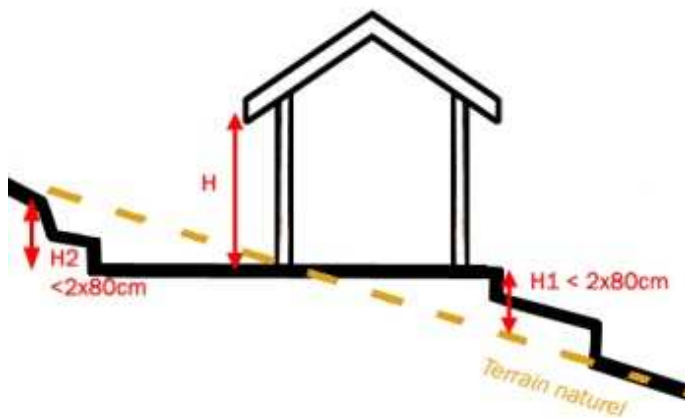
5) Implantation sur un terrain en pente

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

- La hauteur totale ($H2 + H1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H).



- La hauteur ($H1$) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2×80 cm par niveau).



6) Couleur

En secteur 1AUy :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux, soit dans le même ton soit complémentaires. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces.

Le blanc ainsi que les couleurs trop claires sont exclus sur des grandes surfaces. Toutefois les couleurs spécifiques utilisées pour les enseignes sont autorisées en surnombre.

7) Enseignes

En secteur 1AUy :

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments, elles seront implantées parallèlement au bâtiment sans dépassement de sa limite supérieure.

La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préféré à tout affichage lumineux. Cette mise en lumière ne sera pas agressive et sera dirigée vers le bâtiment.

Les pré-enseignes ne seront autorisées qu'en bordure de la voirie desservant les parcelles et seront traitées sous forme de totem rétro éclairés ou d'enseignes sur support bas (muret par exemple). Les panneaux sur piétement tubulaire isolé sont interdits.

8) Aire de manutention et de stockage

En secteur 1AUy :

Les aires de stockage non couvertes sont interdites dans la marge de recul par rapport à l'autoroute.

Les aires de manutention et de livraison seront obligatoirement en façade opposée des constructions par rapport à l'A89.

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

1) Règle

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

En secteur 1AUa et 1AUb, il est exigé au moins :

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

En secteur 1 AUy, il doit être aménagé au minimum :

-Pour les constructions à usage de logement : 1 place de stationnement par logement

-Pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de Plancher jusqu'à 1 000m²,
1 place par tranche de 500 m² de Surface de Plancher au-delà.

-Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 80 m² de Surface de Plancher,

-Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.

-Pour les constructions à usage d'entrepôt commercial : 1 place pour 150 m² de Surface de Plancher

A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.

Le long de l'autoroute A89 les prescriptions suivantes s'appliquent :

-Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul par rapport à l'autoroute.

-Le stationnement des poids lourds sera obligatoirement aménagé à l'opposé des façades donnant sur l'A89. Celui des véhicules légers pourra, suivant les caractéristiques topographiques être organisé sur les côtés du bâtiment longeant les limites séparatives.

2) Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

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

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues au maximum autour des constructions ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION

Dans le secteur 1AUa, le C.O.S.

Dans le secteur 1AUb,

Dans le secteur 1AUy,

**Disposition supprimée par la loi ALUR
(loi pour l'accès au logement et un
urbanisme rénové n° 2014-366
du 24 mars 2014)**

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouvert à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS

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

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

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

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

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

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme, liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

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

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

2) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

-Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

-Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

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

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

2) Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs

d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

3) Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 9 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de manière à ce que la distance

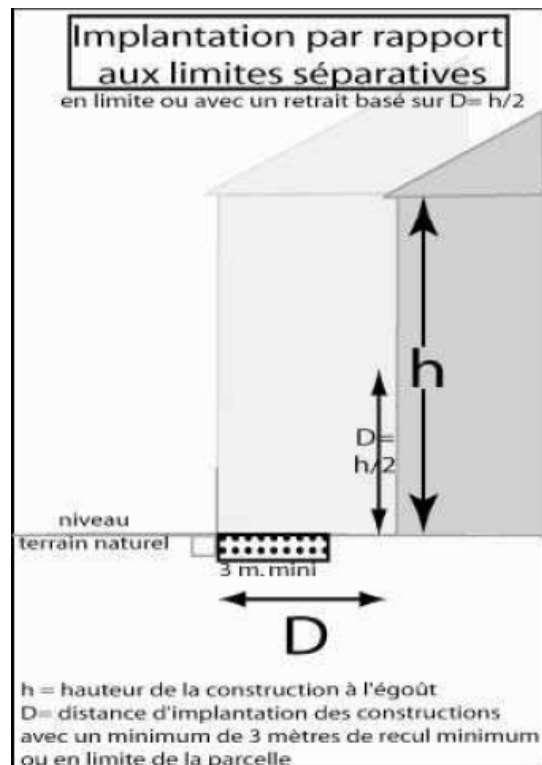
(D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction ($D=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation différente pourra être admise :

-lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent

pas les règles de retrait définies ci-dessus

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques....).



ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE

POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

ARTICLE A O - RAPPELS :

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

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

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

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

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

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-

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

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

-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7

-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole,
- 5) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.
- 6) les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - aux constructions autorisées ci-dessus
- 7) les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 8) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1) Voirie

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

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

2) Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette (Cf. annexes sanitaires).

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

2) Assainissement

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

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

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres, sauf en cas de prise en charge par le pétitionnaire.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions de l'article A4-2 ci-dessus, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1) Le long de l'autoroute A89 : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme: Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

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.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2) Pour les autres voies : Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 15 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.

- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

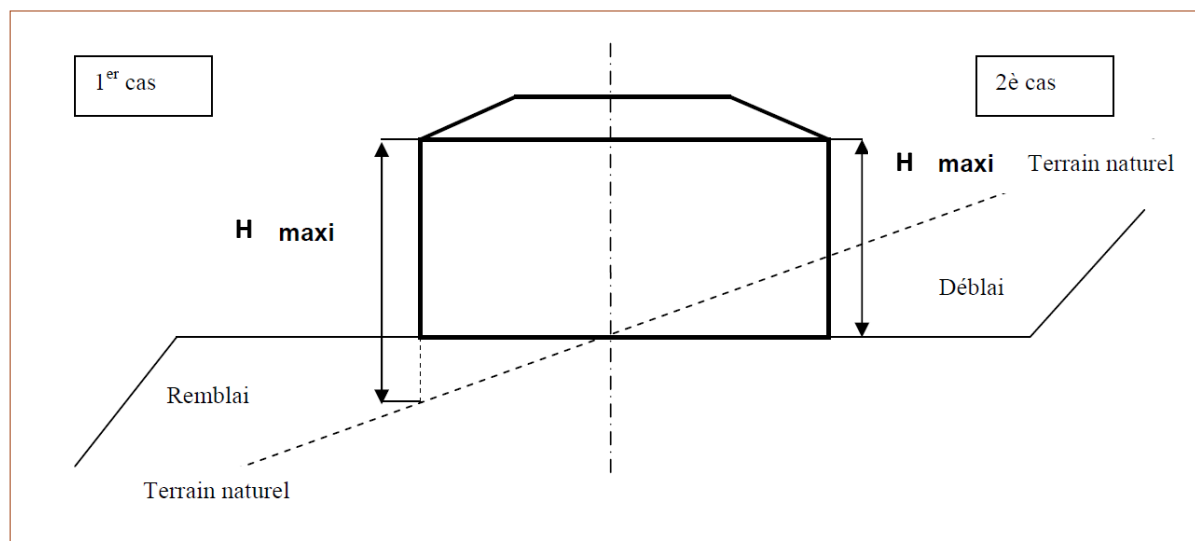
1) Définition

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

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

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

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



2) Règles

Pour les constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif de superstructure, la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle de la construction existante de plus d'1 mètre.

Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

A/ DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Constructions à usage d'habitation ou assimilées

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

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

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

1) Façades

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

Pour l'entretien et la restauration du bâti existant :

- Le rejointoiement des murs de pierre se fera au mortier de chaux naturelle sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité jaune blond des pierres traditionnellement utilisées.

- Les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents devront être crépies au mortier de chaux naturelle, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.

2) Toitures

Non règlementées

3) Annexes

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

4) Clôtures

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

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

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

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

- Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure :

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

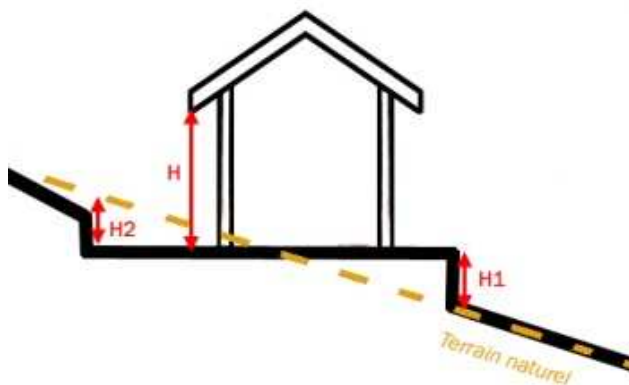
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

- Implantation sur terrain en pente

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

- La hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H).



- La hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

- En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder deux mètres en valeur absolue.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essences locales et notamment les arbres fruitiers de basse tige (cerisier, noyer, pommier, prunier ...) seront privilégiées.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE

EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES

ET DE SES PAYSAGES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole et sylvicole qui contribue à son entretien.

Elle comprend également un secteur Nt affecté spécialement à l'accueil touristique, de plein air et de loisirs.

Elle comprend également un secteur Nh recouvrant plusieurs zones d'habitat proposant des capacités d'accueil limitées.

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

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

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

-les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus

-....

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

-à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux

mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
-les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
-les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7
-

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

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

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

SECTION 1

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

a) La restauration, l'aménagement, l'extension des bâtiments existants. La surface de plancher de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant. Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des bâtiments d'exploitation agricole est exemptée de ce seuil.

b) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,, et les piscines.

- c) La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.
- d) La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone, sauf ceux relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- e) Les équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation de la route.
- f) Les équipements publics
- g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune et de la flore, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 10 m² et qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

3) En secteur Nt sont autorisés

- les terrains de camping et de caravaning
- les habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL)
- les constructions et installations liées à la vocation sportive, de plein air et de loisirs de la zone
- les locaux à usage sanitaire et les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris...
- les aménagements liés à la pratique d'activités de loisirs et de pleins airs
- les équipements collectifs nécessaires à la zone

4) En secteur Nh sont autorisés:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme à condition :
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

-Les équipements publics.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1) Voirie

En Nh et Nt:

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

Non réglementé dans les autres cas.

2) Accès

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

En Nh et Nt:

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

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

Lorsque les accès sont prévus pour être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'emprise du domaine public.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être munie d'un dispositif anti-retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives

aux équipements propres, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Assainissement :

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

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle

- des toitures plantées

- de bassins, citernes...

Les constructeurs doivent donc prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent en priorité être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme. . Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

En Nh et Nt:

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain

En Nh : Pour préserver
des terrains est

Non réglementé da

Disposition supprimée par la loi ALUR
(loi pour l'accès au logement et un
urbanisme rénové n° 2014-366
du 24 mars 2014)

la superficie minimale

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

1) Le long de l'autoroute A89: application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme: Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

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.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2) Pour les autres voies : Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des voies existantes ou à réaliser ou à 15 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

-Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

-Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

-Pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.

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

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions est de 5 % maximum

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est de 20 % maximum.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

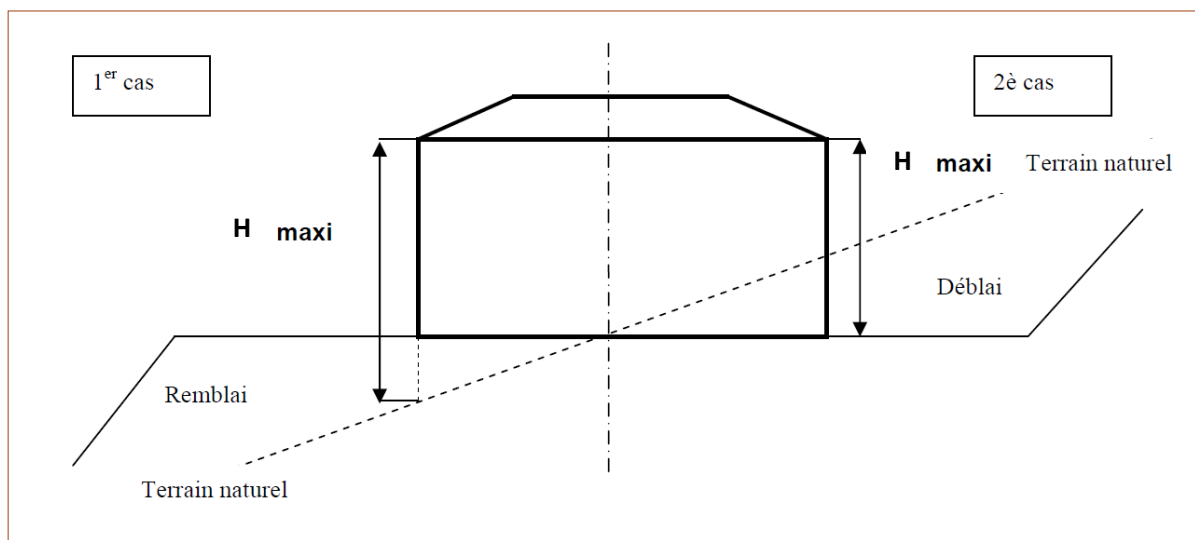
1) Définition

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

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

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

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



2) Règles

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle de la construction existante de plus d'1 mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

En secteur Nt, la hauteur maximum des constructions n'excédera pas 4 m.

En secteur Nh, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

Une hauteur différente pourra être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie et les équipements collectifs de superstructure à usage public ou privé (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.).

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

A/ DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

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

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

1) Façades

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

La restauration du bâti traditionnel devra se faire dans le respect de ses qualités originelles :

- Les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents devront être crépies au mortier de chaux naturelle, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.
- Le rejointoiement des murs de pierre se fera au mortier de chaux naturelle sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité jaune blond des pierres traditionnellement utilisées.
- Les façades de maçonnerie crépies pourront être accompagnées de bandeaux à la chaux blanche marquant les angles, soulignant la génoise et encadrant les baies.
- Les restaurations de maçonnerie traditionnelle, conserveront au maximum les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle...).

2) Toitures

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

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

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

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

3) Annexes

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

4) Clôtures

Sur voie ou emprise publique, sont autorisées les haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublées d'un grillage (Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites

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

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

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal

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

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

En Nh : il devra être prévu au minimum 2 places de stationnement par logement

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE/ DEFINITIONS

ANNEXES

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

CONSTRUCTION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

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

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

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

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

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

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

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

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,5 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x 0,5 = 500 m² surface de plancher.

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

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

MARGE DE REcul

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

MUR BAHUT

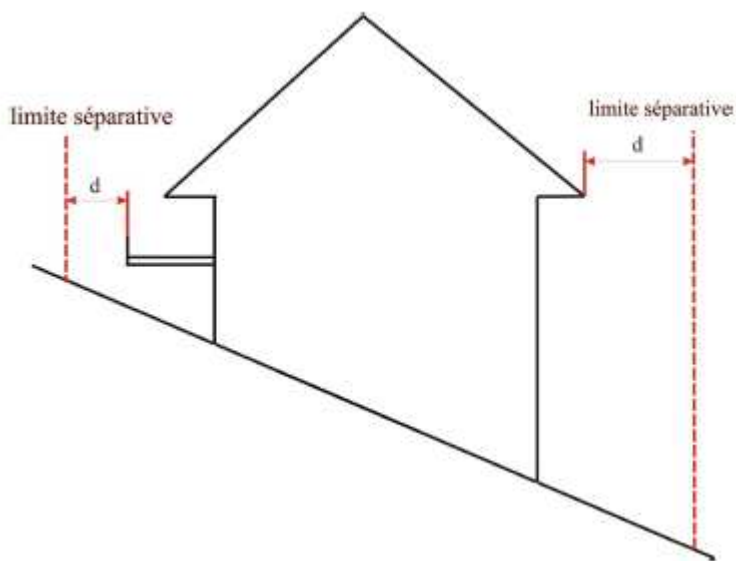
Le mur bahut est un mur bas surmonté d'un ouvrage (une grille, une barrière par exemple)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

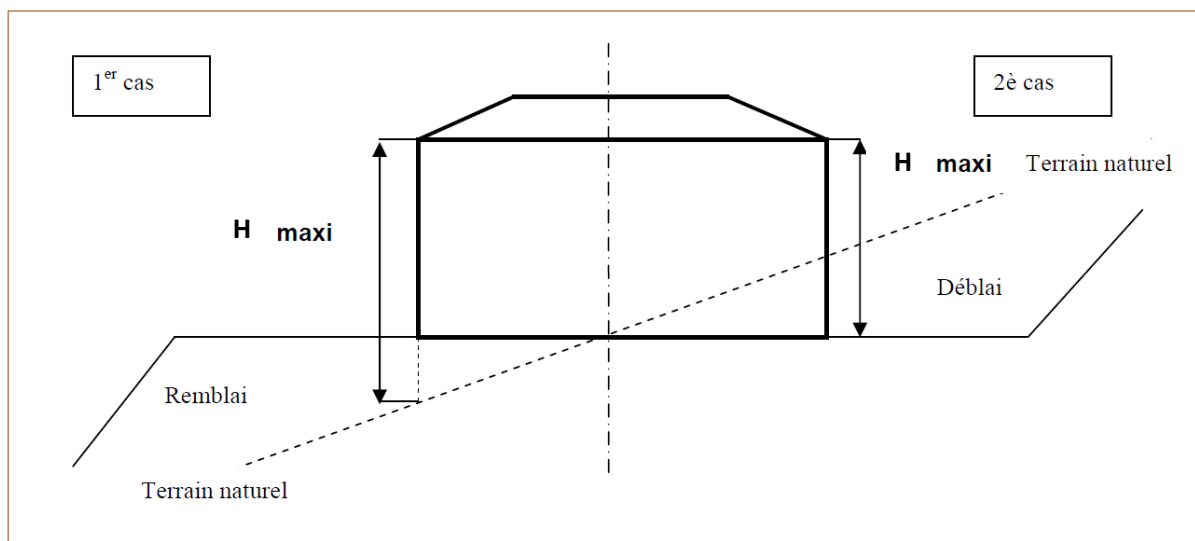
balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



VOIE DE DESSERTE

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

HAUTEUR

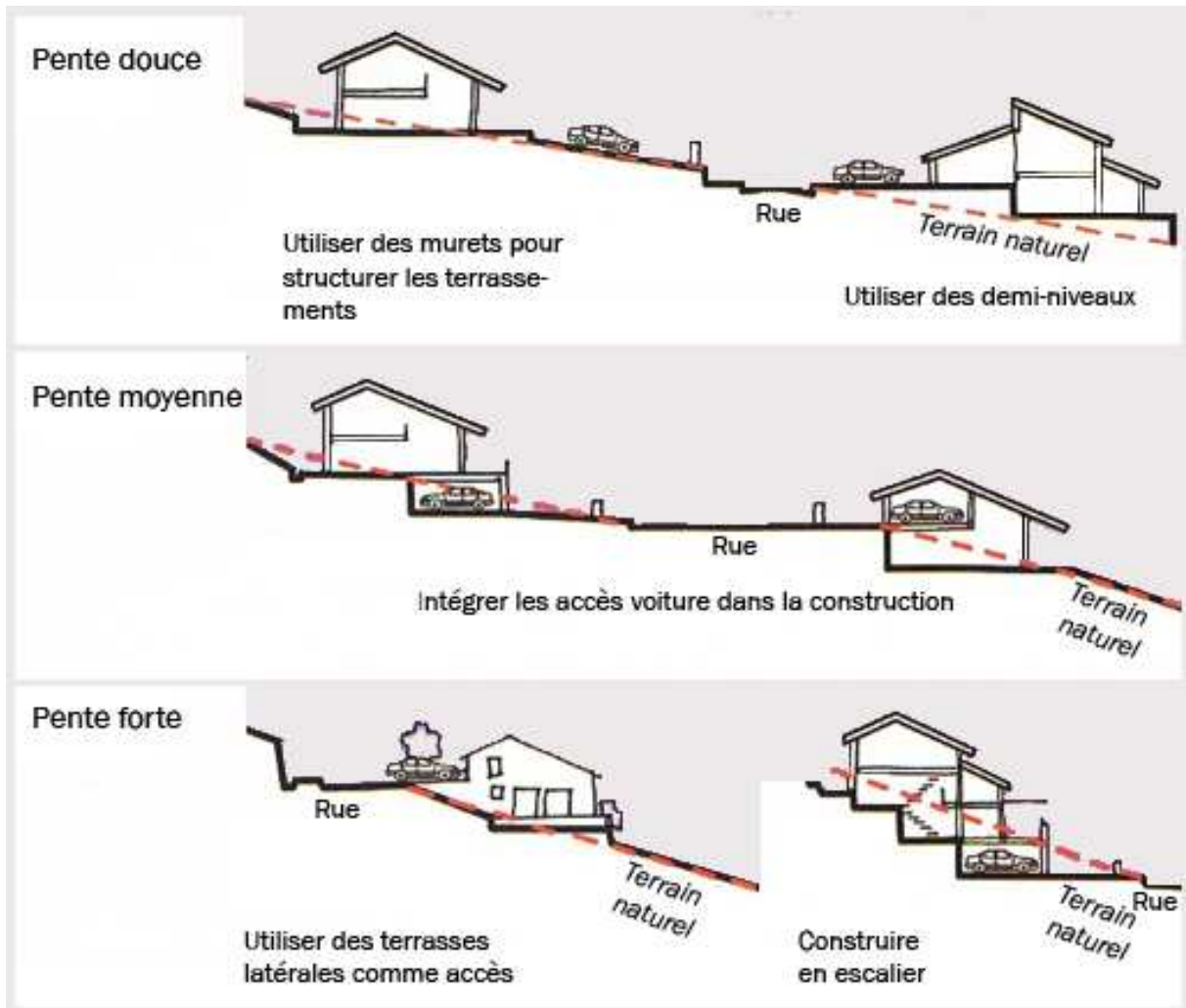


Hauteur mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures

Sol existant : il faut considérer

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

INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA PENTE



Pour intégrer les constructions dans la pente, il est conseillé de limiter la hauteur des déblais et remblais. Le cas échéant, il est conseillé de procéder par palier (avec des murets de soutènement) ou d'opter pour une construction en escalier.