
Département de l'Ain

Commune de CONTREVOZ

Plan Local d'Urbanisme

5 – Règlement



5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE
Tél. 04.72.71.89.35



géonomie
Etudes - Environnement - Urbanisme

309 rue Duguesclin
69007 LYON
Tél. 04.72.04.93.83

Décembre 2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE Ua.....	12
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	12
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	16
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	16
ZONE Ub.....	17
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	17
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	21
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	21
ZONE Ui.....	22
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	22
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	25
TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER	27
ZONE 1AU.....	28
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	28
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	31
ZONE 2AU.....	32
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	32
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35
ZONE A	36
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	36
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	41
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43
ZONE N	44
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	44
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	44
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	47
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	48
ANNEXES.....	49
Annexe 1 : les ouvertures de toiture autorisées.....	50



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès-stationnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.
3. Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.315-8 du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.
4. L'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
5. L'article L.111-4 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité et si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux de desserte en réseaux doivent être exécutés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.
2. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - Les zones **Ua**, dont la vocation principale est la densification de l'habitat dans le bourg ancien.
 - Les zones **Ub**, dont la vocation principale est la densification de l'habitat dans la périphérie du bourg.
 - La zone **Ui**, qui est destinée à accueillir des activités économiques non agricoles.
3. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :
 - Les zones **1AU**, à vocation principale d'habitat, insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.
 - La zone **2AU**, zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future, à long terme après modification du plan local d'urbanisme.
4. **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **A**, zone agricole,
 - Les secteurs **Ah** où sont autorisés sous certaines conditions: les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants, la construction d'annexes aux bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments existants.
5. **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont:
 - La zone **N**, zone naturelle strictement protégée,
 - Le secteur **NL**, réservé aux activités de sports/loisirs.
6. Les plans comportent aussi les **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, ou verticale.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- L'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre plus habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones du PLU (R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme (ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) »*.

Conformément à l'article 7 du même décret *« ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance »*.

ARTICLE 6 – ÉLÉMENTS REMARQUABLES

En référence à l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Sur la commune de Contrevoz, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur le document graphique sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

1. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :

Les sites Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, les tourbières, les cours d'eau et leur ripisylve associée et les corridors écologiques sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques.

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

2. Les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

3. Les éléments de paysage protégés:

Pour les haies identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5, III, 2° et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences choisies parmi les espèces suivantes :
 - Noisetier (*Corylus avellana*)
 - Prunellier (*Prunus spinosa*)
 - Troène (*Ligustrum vulgare*)
 - Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
 - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 - Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 - Fusain (*Euonymus europaeus*)
 - Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 - Eglantier (*Rosa canina*)
 - Alisier blanc (*Sorbus aria*)
 - Houx (*Ilex aquifolium*)
 - Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*)
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences choisies parmi les espèces suivantes :
 - Merisier (*Prunus avium*)
 - Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
 - Charme (*Carpinus betulus*)
 - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 - Erable champêtre (*Acer campestre*)
 - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 - Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
 - Saule marsault (*Salix caprea*)
 - Châtaignier (*Castanea sativa*)



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua a une fonction principale d'habitat. Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée, dont la vocation est la densification du bourg.

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

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles admises à l'article Ua 2,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimum de 6 mètres.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

ARTICLE Ua 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A/ Lorsque qu'un alignement des constructions existe par rapport aux limites du domaine public:

Une au moins des constructions d'une même parcelle devra être édifiée à l'alignement du

domaine public ou sur la limite qui s'y substitue, si les parcelles jointives observent les mêmes règles.

Les faîtages dominants des constructions seront approximativement parallèles ou perpendiculaires à la direction de la limite d'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

B/ En l'absence d'alignement des constructions par rapport aux limites du domaine public:

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue. Les extensions ou dépendances mesurées des bâtiments existants dont la hauteur n'excède pas 3 mètres pourront s'affranchir de cette règle.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative si la construction voisine se situe déjà sur la limite séparative (créant ainsi une mitoyenneté). Dans tous les autres cas, un retrait minimum de 4 mètres devra être observé par rapport à la limite séparative.

Ces règles s'appliquent également aux annexes, aux piscines et aux extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens,

- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations grossières de matériaux.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant un aspect tuiles, ou en ardoises, conformes à l'aspect des tuiles et ardoises exposées en mairie. (sauf pour les toitures végétalisées).

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder une hauteur de 1.60 mètres
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 mètre, surmonté d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 1.80 mètres
- soit d'une haie constituée d'essences végétales régionales,
- soit d'un simple grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 mètres.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 (alinéas 2, 3 et 4) du Code de l'urbanisme.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L.123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub a une fonction principale d'habitat. Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée, dont la vocation est la densification de la périphérie du bourg.

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

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles admises à l'article 2,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimum de 6 mètres.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

ARTICLE Ub 4 - RESEAUX

4. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

5. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue. Les extensions ou dépendances mesurées des bâtiments existants dont la hauteur n'excède pas 3 mètres pourront s'affranchir de cette règle.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative si la construction voisine se situe déjà sur la limite séparative (créant ainsi une mitoyenneté). Dans tous les autres cas, un retrait minimum de 4 mètres devra être observé par rapport à la limite séparative.

Ces règles s'appliquent également aux annexes, aux piscines et aux extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

7. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

8. Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens,
- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

9. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations grossières de matériaux.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant un aspect tuiles, ou en ardoises, conformes à l'aspect des tuiles et ardoises exposées en mairie. (sauf pour les toitures végétalisées).

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

10. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.
Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder une hauteur de 1.60 mètres
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 mètre, surmonté d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 1.80 mètres
- soit d'une haie constituée d'essences végétales régionales,
- soit d'un simple grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 mètres.

11. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

12. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées par logement, plus 1 place de stationnement « visiteurs » par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 (alinéas 2, 3 et 4) du Code de l'urbanisme.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L.123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques commerciales, artisanales, industrielles ou de services.

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

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Ui 2 du présent règlement.

Tous les locaux à usage d'activité susceptibles d'entraîner, pour le voisinage, des inconvénients (telles que bruit, odeur...), ou de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont interdits. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 40% de la surface de plancher totale du bâtiment.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Pas de prescriptions.

ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans la notice architecturale du permis de construire).
Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.
2. Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
3. Recherche architecture bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE Ui 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'activités doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER



ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à vocation d'habitat insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente, par le biais d'une ou plusieurs opérations s'inscrivant dans un aménagement d'ensemble.

Leur vocation est d'accueillir des habitations. Les commerces, les services et les activités non nuisantes y sont également autorisés. Les aménagements devront respecter les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation intégrées au présent document de PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles admises à l'article 2,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, bureaux ou services) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement et de programmation (jointes au présent dossier PLU).
2. Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Les accès et les voiries doivent respecter les prescriptions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

L'implantation doit se réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation doit se réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

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

L'implantation doit se réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à celle prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

1. Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
2. Recherche architecture bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans

la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Les règles en matière de stationnement sont définies par l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L.123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à la zone.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future, à long terme, après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle conserve son caractère naturel tant que le PLU n'a pas été modifié ou révisé.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

**SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES



ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte des secteurs Ah pour les hameaux insuffisamment équipés situés à l'intérieur des zones agricoles et pour le bâti dispersé sans vocation agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
3. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la création de gîtes, de chambres d'hôtes ou d'aires de camping à la ferme, sont admis dès lors qu'ils sont un complément à une exploitation agricole existante.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Dans les secteurs Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans les conditions et limites suivantes :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
3. L'extension mesurée (limitée à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) et l'aménagement de bâtiments existants avec ou sans changement de destination des constructions existantes.

4. La construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que la surface de plancher totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas 50 m².
5. Les piscines, à condition d'être liées à une habitation existante.
6. Le changement de destination (habitat, service, commerce, artisanat, gîte et chambre d'hôtes), tout en restant compatibles avec les équipements et services existant, sans contraintes pour l'activité principale de la zone et compatible avec la protection de l'environnement.
7. En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2. Assainissement

• Eaux usées

a. Constructions à usage d'habitation :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif

conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

b. Constructions à usage agricole :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

1. Pour les constructions à usage d'habitation:

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

2. Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme :

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :
 - a. toiture végétalisée
 - b. terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - c. toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant un aspect tuiles, ou en ardoises, conformes à l'aspect des tuiles et ardoises exposées en mairie. (sauf pour les toitures végétalisées).
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et respecter le nuancier déposé en mairie.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le

site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

B. Pour les bâtiments à usage agricole:

1. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

2. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans la notice architecturale du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

3. Matériaux et teintes

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.

La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel.

4. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

5. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone inclut également les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Cette zone comporte un secteur NL réservé aux activités de sports/loisirs.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article N 2 suivant.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti (lagunes, pylônes, postes transformateurs, installations ou constructions liées à la production d'énergies renouvelables...).
2. Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation ou la gestion des milieux naturels ou forestiers

Dans le secteur NL, sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les aménagements et les constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens,
- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans

de bois, etc ...

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux présentant un aspect tuiles, ou en ardoises, conformes à l'aspect des tuiles et ardoises exposées en mairie. (sauf pour les toitures végétalisées).

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules devront pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

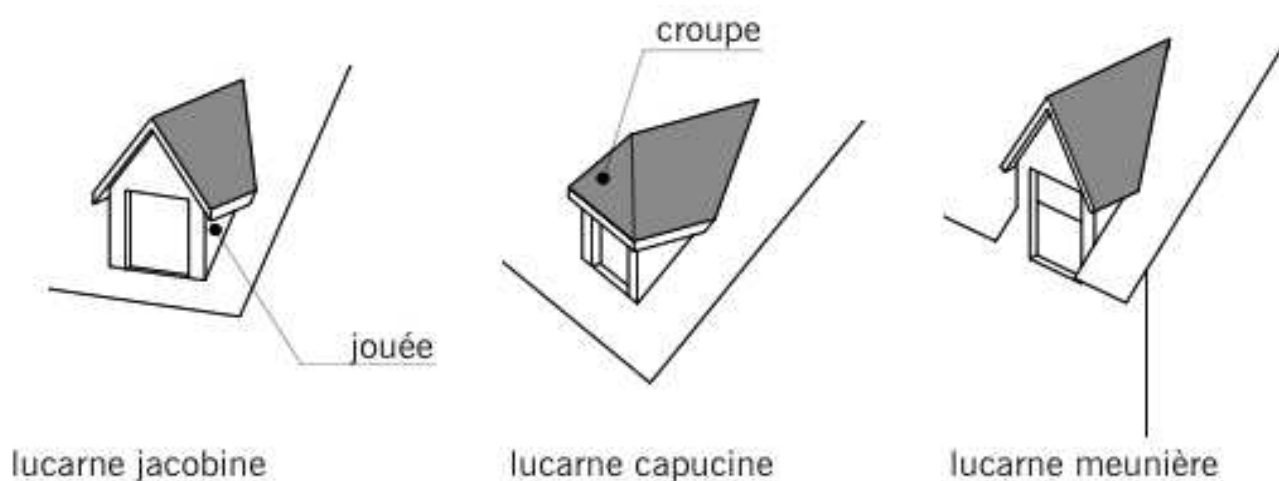
ARTICLE N 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

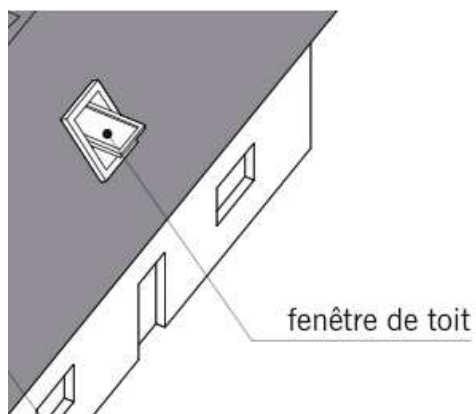


ANNEXES

Annexe 1 : les ouvertures de toiture autorisées



- La **lucarne jacobine** appelée aussi **lucarne à chevalet**.
- La **lucarne capucine** qui diffère de la précédente par la présence d'une croupe frontale.
- La **lucarne meunière** ou **lucarne pendante**, semblable à la lucarne jacobine mais établie à l'aplomb de la façade.



Fenêtre de toit intégrée à la pente