

Règlement



Août 2012

Vu pour être annexé
à la délibération

Le Maire

PLU prescrit le 7 octobre 2008

PLU arrêté le 27 juin 2011

PLU approuvé le 28 Août 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	9
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	14
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	16
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	21
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	27
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	34
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	40
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	47
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	47
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	48
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	52
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	 53
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	54
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	54
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	56
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	59
 ANNEXE : LISTE DES ESSENCES LOCALES A RESPECTER.....	 60



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la commune de Rignieux Le Franc.

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 :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones AU, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

- Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- ♦ Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code Général des collectivités territoriales,
- ♦ Au règlement sanitaire départemental,
- ♦ Au règlement du service public de l'eau,
- ♦ Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.

- Code de l'Environnement :

Article L 110-1

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- 1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*

2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;
3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;
4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

Article L 110-2

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

- Code Rural rappelé :

L'article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'intervention foncière.
 - La protection et l'aménagement de la Montagne.
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
 - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement (loi du 29 septembre 1971).
 - Sursis à statuer.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2-1).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA.
 - La zone UB
 - La zone UC. qui comprend le secteur UCa
 - La zone Uh qui comprend le secteur Uha
 - La zone Ui qui comprend le secteur Uie
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AU
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs An et As
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Ni, Nd, (peut-être Ndn), Nn et NLs

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du

Code de l'Urbanisme).

- Le risque inondation sur les berges du Toison.
- Les éléments du patrimoine rural remarquable et du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan.

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TRAVAUX CONFORTATIFS, D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respectait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION OU DECLARATION PREALABLE

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense. En règle générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des habitations, des commerces, des équipements publics et des activités non nuisantes. »

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA2.

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

Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 3 mètres de large
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute nouvelle voie devra être de 5 mètres de largeur.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (puits) ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que cette extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
- pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
- lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété, ou les propriétés voisines, le justifie, pour des raisons de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant.
- pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants.
- pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 selon les prescriptions suivantes :
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la couverture revêt un caractère

environnemental, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 m.

Pour les murs existants, dans le cas d'une continuité, la hauteur ne s'applique pas.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UA3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ;
- le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière fixée par le Conseil Municipal, en application de l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend aussi bien des habitations que des bureaux, des équipements publics, et des activités non nuisantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu »

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les activités industrielles et les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2

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

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Pour toute nouvelle construction, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plateforme et une chaussée de 8m et 5m de largeur respective.
- les voies nouvelles se terminant en impasse, quelle que soit leur longueur, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (puits) ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies piétonnes.

Cas particuliers :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si leur hauteur est inférieure à 3,50 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF...), sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

- Des implantations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - pour les constructions dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 3,50 mètres.

- pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants, ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant.
- pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 selon les prescriptions suivantes.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.
- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés

pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UB3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie) et comprendre 10% minimum d'espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0,40

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UC est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bureaux, équipements et bâtiments publics d'intérêt général.

Cette zone comprend un secteur UCa situé au lieu-dit « Le Morillon » qui se différencie par :

- *un traitement des eaux pluviales spécifique*
- *des reculs d'implantation différents par rapport aux VC n° 5 et 6*
- *une servitude de mixité sociale imposant 15% de logements aidés*
- *un aménagement prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU, »*

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les activités industrielles et les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2.

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

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Dans la zone UCa, doit être appliqué 15 % minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir (ce pourcentage est calculé sur le nombre de logement total des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Pour toute nouvelle construction, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être de 5 mètres de large minimum hors stationnement et trottoir.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (puits) ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.
- Pour le secteur UCa, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales,
- Une étude devra être réalisée par l'aménageur afin de dimensionner et de localiser le bassin de rétention et/ou les rétentions à la parcelle suivant les recommandations de l'étude hydraulique réalisée par le BET POYRY et figurant en annexe du présent PLU.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour la zone UC, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 8 m minimum par rapport à l'alignement de la VC n°5 (chemin de Chanoz) et 15 m par rapport à l'alignement de la VC n°1.
- Pour le secteur UCa, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU,
 - les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la VC n°5 (chemin de Chanoz) et de la VC n°6 (chemin du Morillon).
 - Les façades principales des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies nouvellement créées.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant.
- pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants.

- pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UC 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 selon les prescriptions suivantes.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Des dérogations peuvent être exceptées pour les bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UC3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement
- pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie) et comprendre 10% minimum d'espaces verts.

Pour le secteur UCa, se conformer à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU,

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0,70.

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.



CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Extrait du rapport de présentation :

« la zone Uh concerne des hameaux situés dans un environnement d'habitat peu dense, desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Cette zone comprend un sous secteur Uha situé aux hameaux du Gauthier et des Ramasses, qui bénéficient d'un assainissement autonome. »

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

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article Uh2
- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et aires de jeux et sports.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les modifications ou extensions des installations existantes soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs nuisances vis-à-vis de la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans les secteurs couverts par la trame graphique « Risque de glissements de terrain », une étude géotechnique sera exigée pour tout projet de construction.

Les éléments du paysage à préserver :

Un élément du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°, une croix monumentale, est repéré au document graphique : la Croix du Brevet.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un accès charretier.
- Pour toute nouvelle construction, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « itinéraires de randonnée » sont à conserver.
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- En l'absence de réseau public, notamment dans le sous secteur Uha, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

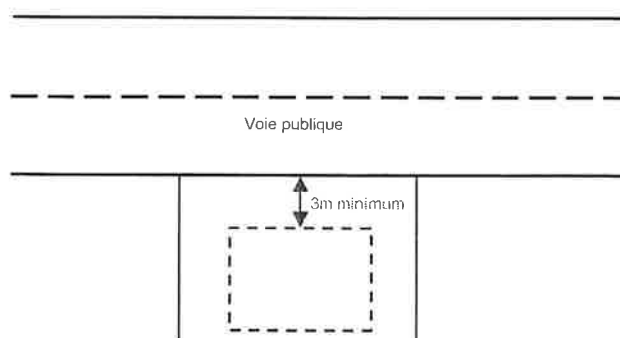
Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

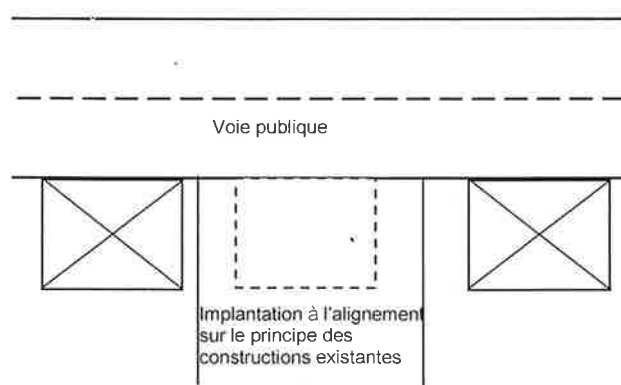
Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, selon les principes suivants :

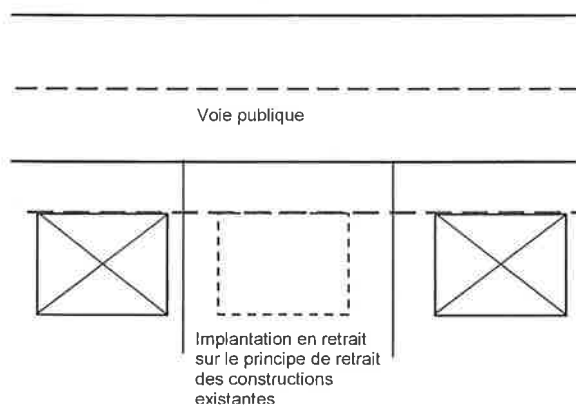
Cas n°1 : En cas de construction isolée, l'implantation devra respecter un recul de 3 mètres minimum.



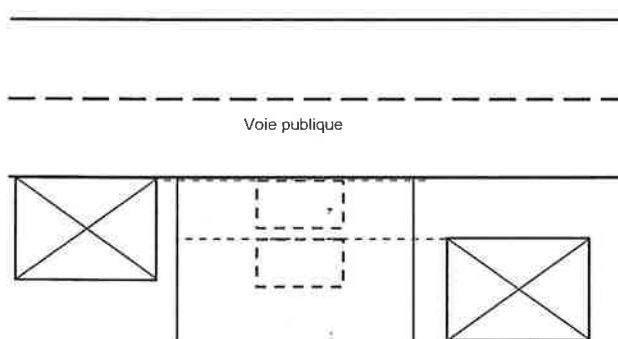
Cas n°2 : Dans ce cas, toute nouvelle construction devra s'implanter à l'alignement de la voie, sur le principe d'implantation des constructions voisines existantes.



Cas n°3 : Dans ce cas, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait par rapport à la voie, sur le principe d'implantation des constructions voisines existantes.



Cas n°4 : Dans ce cas, toute nouvelle construction devra s'implanter sur le principe d'implantation de l'une ou l'autre des constructions voisines existantes.



Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.
- Pour les équipements et ouvrages publics à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- Pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants,
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Uh 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 selon les prescriptions suivantes.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes,

orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Des dérogations peuvent être acceptées pour les bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 mètre de hauteur.

ARTICLE Uh12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Uh3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie)

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- commerciales,
- de bureaux.

L'aménagement de cette zone est prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU.

Cette zone comprend un secteur Ule qui se différencie par :

- l'application d'un coefficient d'emprise au sol (CES) ».

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UI2

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou danger induit, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les habitations de gardiennage devront être intégrées aux bâtiments d'activité et limitées à 75 m² de surface de plancher maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 1 m de hauteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Les accès à la voie publique doivent avoir au moins 5 m de largeur et respecter l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du présent PLU.

2) Voirie :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- 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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielles et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (puits) ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.
- Une étude devra être réalisée par l'aménageur afin de dimensionner et de localiser le bassin de rétention et/ou les rétentions à la parcelle, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 22a et RD 22 c	15 m par rapport à l'axe de la voie
VC n°6	8 m minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,70.
- pour le secteur U1e, le CES est de 0,50.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 selon les prescriptions suivantes.

Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures pleines sont interdites, seul le grillage vert est autorisé.

ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 1 place pour 2 emplois effectifs

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franschetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia)

Les plantations existantes doivent être maintenues comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

La création d'espaces verts doit également respecter les principes donnés par l'orientation d'aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 1AU, située au lieu-dit Bataillard, est réservée à une urbanisation à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et dans la logique du phasage proposé conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. »

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les activités industrielles et installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2

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

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Dans la zone 1AU, doit être appliqué 20 % minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir (ce pourcentage est calculé sur le nombre de logement total des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être de 4,5 mètres de large minimum hors stationnement et trottoir.
- Les trottoirs doivent avoir une largeur de 1,5 mètres.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Une étude devra être réalisée par l'aménageur afin de dimensionner et de localiser le bassin de rétention et/ou les rétentions à la parcelle suivant les recommandations de l'étude hydraulique réalisée par le BET POYRY et figurant en annexe du présent PLU.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de

fibres optiques doivent être réalisées suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Conformément à l'orientation d'aménagement (pièce n°3 du PLU), les façades principales des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies nouvellement créées.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- Pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants,
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Les constructions devront être établies sur 2 niveaux maximum, soit un rez de chaussée + 1 niveau (R+1).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 selon les prescriptions suivantes.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article AU3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement
 - pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie) et comprendre 25% minimum d'espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0,70.

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

- « La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone A comprend
 - Un sous secteur As interdisant toute construction. »

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs, ainsi que les constructions et équipements collectifs destinés aux activités sportives, éducatives et de plein air.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- L'ouverture de carrières
- Les fermes solaires
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- En zone As toutes les constructions sont interdites.

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

- En zone Natura 2000, les constructions installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.
- les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles doivent être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments existants.
- Les constructions et équipements à usage agricole directement nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions annexes aux bâtiments existants
- Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole, dans la limite de 30 m² de surface de vente.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil, à condition que ces activités demeurent accessoires à l'exploitation : chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, dans les volumes existants avec une possibilité d'extension de 25 m² de surface de plancher maximum.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages nécessaires à ces équipements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de l'environnement nécessaires à l'activité agricole.

- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes, liées à l'activité agricole :
 - o Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux,
 - o Et leur extension, de 25 m² de surface de plancher maximum, dans le cadre d'une mise aux normes minimales d'habitabilité.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés, repérés à titre du L123-3-1 du code de l'urbanisme, dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- en zone As, seuls sont admis les installations et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure (exemple : stationnement, barrière de sécurité, transformateur etc.)

Dans les secteurs couverts par la trame graphique « Risque de glissements de terrain », une étude géotechnique sera exigée pour tout projet de construction.

Les éléments du paysage à préserver :

Un élément du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7°, une croix monumentale (à l'entrée Est du bourg), est repéré au document graphique : la Croix du Giroux.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « itinéraires de randonnée » sont à conserver.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage,

pompasse, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Lorsque le réseau existe, les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Toutefois, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général, doit être mis en place.
- Les bâtiments agricoles devront disposer d'un système d'assainissement individuel afin de ne pas surcharger le réseau public.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Elles doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 22 et RD 22 a	20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
RD 22b et RD 22c	15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des implantations différentes seront également admises dans le cas d'extension de bâtiments existants afin de respecter l'implantation initiale.
- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF,...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes seront également admises dans le cas d'extension de bâtiments existants afin de respecter l'implantation initiale.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,5 mètres
- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres, excepté les silos qui peuvent atteindre 20 mètres.
- Aucune hauteur n'est fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes.

Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène. La pente doit être de 35% minimum pour les constructions à usage d'habitation et de 15% minimum pour les autres bâtiments.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
Les toitures terrasses sont interdites.

Des dérogations peuvent être acceptées pour les bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2/ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations, admises dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N, naturelle et forestière, recouvre 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'espace naturel ; Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

La zone N comprend des sous-secteurs :

- des secteurs Nd qui recouvrent de l'habitat diffus non lié à l'activité agricole ;
- des secteurs Ndn qui recouvrent de l'habitat diffus non lié à l'activité agricole dans le périmètre de la zone Natura 2000 ;
- Un secteur Ng qui recouvre une zone naturelle concernée par des glissements de terrain,
- Un secteur Ni lié à la biodiversité des vallées du Longevent et du Toison, la vallée du Toison étant également soumise au risque inondation ;
- Un secteur NLS lié aux aménagements et équipements de sport et loisirs ;
- Un secteur Nn, qui recouvre la zone Natura 2000 hors les périmètres rapprochés de protection des étangs.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Dans le secteur N sont admis:

- Les exhaussements et affouillements à condition que, sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux

Dans le secteur Nd :

- L'aménagement des constructions existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, avec ou sans création de nouveaux logements.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les annexes aux constructions existantes (construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment – exemple : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...).

Dans le secteur Ndn:

- L'aménagement des constructions existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, avec ou sans création de nouveaux logements,

Dans le secteur Ng:

- Les installations et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure (exemple : stationnement, barrière de sécurité, transformateur etc) sous réserve que soit réalisée une étude géotechnique.
- Les exhaussements et affouillements liés à l'utilisation stricte de la lagune d'assainissement.

Dans le secteur Ni :

- L'aménagement des constructions d'habitation existantes est autorisé dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux et sans que cela conduise à la création de nouveau logement.
- Les aménagements et équipements en lien avec les itinéraires de randonnée sont autorisés.

Dans le secteur NLs :

- Seuls les aménagements et équipements liés et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs de plein air sont autorisés.

Dans le secteur Nn:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- 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.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole.

Les éléments du paysage à préserver :

Un élément du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°, un ancien moulin est repéré au document graphique : le Moulin du Mas Joly.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « itinéraires de randonnée » sont à conserver.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- 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 le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Elles doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles

adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- des implantations différentes peuvent être admises :
 - pour les extensions de bâtiments existants, afin de respecter le retrait initial,
 - en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF,...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants,
- pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N

6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les équipements et ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes.

Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Des dérogations peuvent être acceptées pour les bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les

panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés au plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

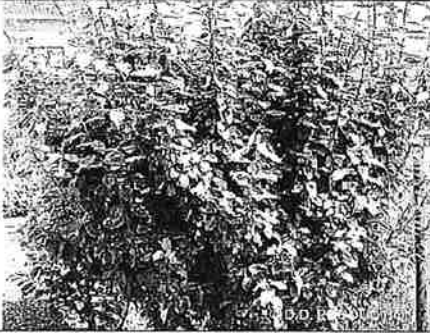


ANNEXE : LISTE DES ESSENCES LOCALES A RESPECTER

Plantations à haute tige :

- le noisetier

Haies bocagères :

Potentilla		
Cotoneaster franchetti		
Eleagus Ebbingei		
Forsythia	