

COMMUNE DE BREZILHAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

Tony PERRONE

9, avenue Maurice Bourges Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

26 février 2015

DEBAT SUR LE PADD

02 avril 2019

ARRET DU PLU

25 juin 2019

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 novembre au
19 décembre 2019

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	3
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	4
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
Equipement et reseaux.....	8
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	10
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	11
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Equipement et reseaux.....	15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	16
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	17
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
Equipement et reseaux.....	21
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa	22
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	23
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
Equipement et reseaux.....	27
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aub.....	28
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	29
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Equipement et reseaux.....	33
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	Erreur ! Signet non défini.
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	Erreur ! Signet non défini.
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe	34
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	35
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	36
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	37
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Equipement et reseaux.....	40
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	41
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	42
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Equipement et reseaux.....	45
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nj.....	46
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	47
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
ANNEXES.....	49
Annexe indicative concernant le gabarit des voies à créer.....	50
Annexe prescriptive concernant la réalisation des aires de retournement	51
Annexe prescriptive concernant les teintes des enduits de façade	52
annexe prescriptive concernant les teintes des menuiseries	53
Annexe indicative concernant l'accompagnement végétalisé	54
Annexe indicative concernant le sens des termes utilisés et les articles cites.....	55

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au centre ancien de Brezilhac. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes,
- Le maintien de l'aspect village en ellipse
- Le maintien des fonctions agricoles du village

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à conditions particulières
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées¹ et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les constructions à usage agricole devront pour être autorisées être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

1.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de la présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle
- en cas d'impossibilité technique.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent

ZONE Ua

sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle
- en cas d'impossibilité technique.

UA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures

Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

ZONE Ua

5.8 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La clôture sera maçonnée ou réalisée à partir de végétaux ou de grillages.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte blanche, verte, grise ou noire.

UA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

7.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

En aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

7.3 Précisions de créations

Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots ou trois logements doivent comporter une aire de retournement.

7.4 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UA8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

8.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

8.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

8.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions du centre ancien réalisées majoritairement sous forme pavillonnaire. Elle est majoritairement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à combler les dents creuses dans le respect des densités et formes urbaines présentes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée. Sauf si préexistent sur une même limite

ZONE Ub

séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

UB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures

Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

ZONE Ub

5.8 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La clôture sera maçonnée ou réalisée à partir de végétaux ou de grillages.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte blanche, verte, grise ou noire.

UB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Espace libre

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

UB7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

UB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

8.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

8.3 Précisions de créations

Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots ou trois logements doivent comporter une aire de retournement.

8.4 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond aux zones urbanisées organisées sous forme plutôt discontinue. Elle est majoritairement non desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à :

- Préserver les densités et formes urbaines présentes
- Limiter les risques de trop forte imperméabilisation des sols

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Uc1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Uc2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

ZONE Uc

- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

Uc5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures

Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

ZONE Uc

5.8 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La clôture sera maçonnée ou réalisée à partir de végétaux ou de grillages.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte blanche, verte, grise ou noire.

Uc6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Espace libre

Sur chaque lot ou parcelle, 50% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Uc7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

Uc8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

8.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

8.3 Précisions de créations

Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots ou trois logements doivent comporter une aire de retournement.

8.4 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité du centre urbanisé existant et des réseaux.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants
- Maintenir les points de vue ouverts
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à conditions particulières
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées² et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les constructions à usage agricole devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

AUA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3,50m.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les conditions d'implantations sont fixées sur la pièce 3 du PLU, Elles se rapportent aux voies publiques existantes mais aussi aux voies privées à créer.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures

Le volume principal de la maison d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

5.7 Eléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

5.8 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

La clôture sera maçonnée ou réalisée à partir de végétaux ou de grillages.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages.

ZONE AUa

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte blanche, verte, grise ou noire.

AUA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

6.2 Espaces libres

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.3 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

AUA7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

7.2 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

8.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

8.3 Précisions de créations

Tout chemin desservant au moins deux lots ou deux logements devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots ou trois logements doivent comporter une aire de retournement. Les chemins de desserte principaux doivent être conçus de façon à pouvoir être reliés les uns aux autres, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

8.4 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AUA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

La zone peut être desservi par l'assainissement collectif et à défaut un dispositif d'assainissement autonome pourra être exigé conformément à la réglementation en vigueur.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUb correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (restructuration de l'ancien stade) sur des terrains communaux. La zone n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants
- Promouvoir la mixité sociale

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUb1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à conditions particulières
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUb2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les installations classées³ et l'extension des installations classées existantes ainsi que les bâtiments à usage artisanal devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Pharmacies, pressings ou boucheries sont par exemple compatibles avec la vie urbaine. Une scierie par exemple ne saurait être autorisée.

Les constructions à usage agricole devront pour être autorisés être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

2.4 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

2.5 Condition d'ouverture

Les zones AUa sont définies de façon prioritaire :

- Les zones AUa seront urbanisées en priorité ;
- L'ouverture de la zone AUb est conditionnée par un remplissage à hauteur de 80% minimum de la zone AUa secteur Nord ;

AUb3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Mixité sociale

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum de chaque opération.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les conditions d'implantations sont fixées sur la pièce 3 du PLU, Elles se rapportent aux voies publiques existantes mais aussi aux voies privées à créer.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée ni dépasser 12m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

AUB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

ZONE Aub

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures des habitations

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

5.7 Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

5.8 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition :

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

AUb6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

ZONE AUb

Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

6.2 Espaces libres

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.3 Plantations

Les plantations à réaliser, notamment en lisière agricole devront être conformes aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

6.4 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

AUb7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

7.2 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

AUB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

8.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

8.3 Précisions de créations

Tout chemin desservant au moins deux lots ou deux logements devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots ou trois logements doivent comporter une aire de retournement. Les chemins de desserte principaux doivent être conçus de façon à pouvoir être reliés les uns aux autres, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

8.4 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AUB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des zones d'activités existantes et devant recevoir des aménagements publics.

Le règlement vise ici à favoriser la création d'espaces publics structurants en centre urbanisé

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUe1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUe2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à la présente prescription.

2.3 Condition de réalisation d'une construction à usage d'habitat

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole. Il devra être établi une nécessité de présence permanente et rapprochée.

2.4 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

2.5 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.6 Eléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**3.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments destinés aux services publics

3.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour respecter les préconisations du conseil départemental le long des routes départementales
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Règle d'implantation**

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

A4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants

ZONE A

de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.2 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

4.3 Constructions - Extensions – Rénovations des habitations

Elles se feront, soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve en zone Uc.

4.4 Bâtiments agricoles

Toitures

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur ou égal à 35.

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

Aucune teinte vive ne sera admise.

4.5 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition :

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

A5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue devra être perméable à la faune sauvage.

5.2 Plantations

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

5.3 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

A6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

6.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

6.3 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

A7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation définies au point 2 (extension uniquement).
- les équipements destinés aux services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a. Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à la présente prescription.

2.5 Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

2.6 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité du site, du paysage, du milieu et de l'espace naturel. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.7 Eléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

^b Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*05

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques destinés aux services publics

3.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour respecter les préconisations du conseil départemental le long des routes départementales
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

N4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise

ZONE N

sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.2 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

4.3 Extensions – Rénovations des habitations

Les rénovations, les annexes et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve en zone Uc.

4.4 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition :

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

N5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue devra être perméable à la faune sauvage.

5.2 Plantations

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

5.3 Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

N6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

6.2 Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m².

Et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%.

6.3 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

N7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

7.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

7.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains de toutes surfaces :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

7.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nj

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Nj correspond aux secteurs de jardins

Le règlement vise ici à assurer la préservation du cadre naturel de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NJ.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics.
- les constructions soumises à condition particulière définies au point 2

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NJ.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain simple est applicable sur toute la zone.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

Toute construction d'une clôture est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable de travaux^b. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures à usage agricole.

2.3 Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

2.4 Construction autorisée soumise à condition particulière

Les annexes aux habitations ne dépassant pas 25m² de surface et les piscines sont autorisées.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet.

^b Formulaire de Déclaration Préalable disponible en Mairie ou sur Internet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NJ.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis aux prescriptions inscrites ci-dessous.

3.2 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 mètres.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation et aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions des annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée. Sauf si préexistent sur une même limite

NJ.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Rappel réglementaire

Les équipements d'intérêt collectif et destinés aux services publics ne sont pas soumis à la présente règle.

4.2 Utilisation des matériaux renouvelables et limitation des gaz à effet de serre

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.3 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes vives sont interdites.

4.4 Clôtures

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement devra être déposée avant toute édification de clôture à proximité dudit domaine. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voie départementale. L'ouverture des portes et portails est proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Règle de hauteur et de composition

La hauteur globale de la clôture sera de 1,80m au maximum.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages. Une partie maçonnée ne dépassant pas 1m de hauteur pourra être réalisée uniquement en limite avec l'espace public. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages ajourés.

Règle d'aspect

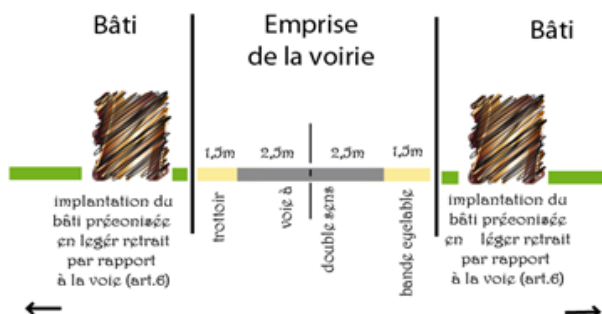
Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

ANNEXES

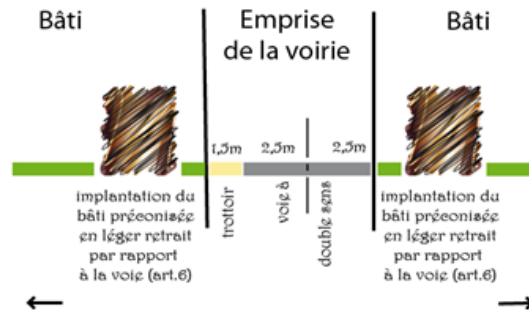
ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER

Un éclairage public conforme à la réglementation en vigueur pourra être rendu obligatoire pour les voies nouvelles desservant au moins trois lots ou si leur longueur est supérieure à 60 m.

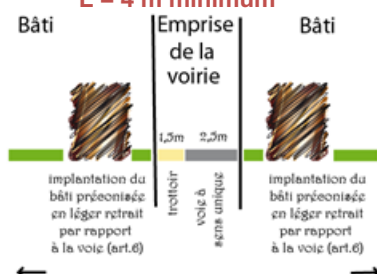
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum

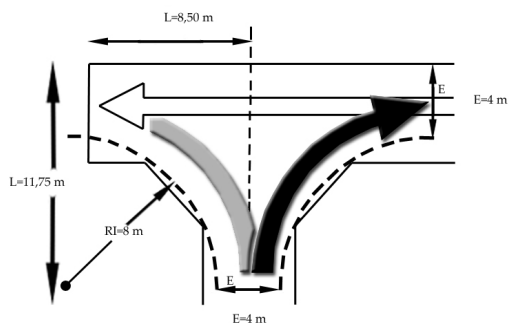


Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) : L = 4 m minimum

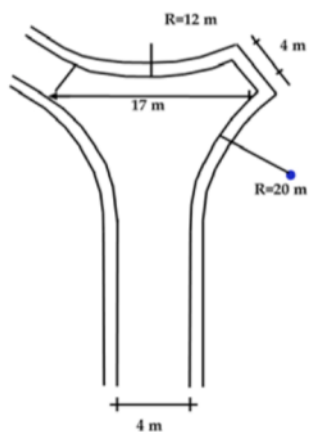


ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT

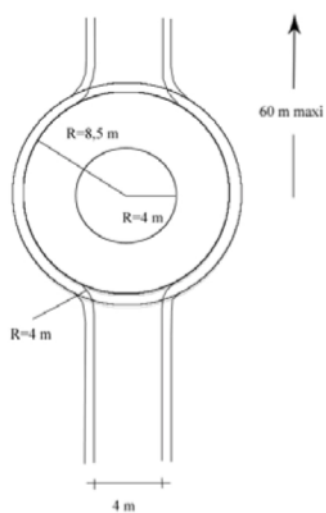
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



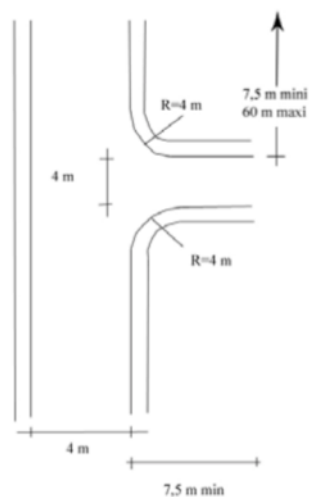
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FAÇADE

Les teintes blanches et grises sont aussi autorisées

Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	
<i>finition brossée</i>	<i>finition lissée</i>				
<i>sable roux 1</i>		<i>ocre clair</i>		<i>T beige clair</i> 1005-Y20R	<i>T grège</i> 3010-Y20R
<i>sable roux 2</i>		<i>ocre roux</i>		<i>T beige</i> 2010-Y20R	<i>T terre</i> 2020-Y25R
<i>sable jaune</i>		<i>ocre jaune</i>		<i>T jaune</i> 1030-Y15R	<i>T paille</i> 2030-Y10R
<i>sables rose et jaune</i>		<i>ocre orangé</i>		<i>T ocre orangé</i> 3030-Y30R	<i>T ocre rose</i> 2520-Y40R
<i>sables gris et jaune</i>		<i>ocre rouge</i>		<i>T rouge brique</i> 2040-Y60R	<i>T rouge foncé</i> 4030-Y50R

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LES TEINTES DES MENUISERIES

Les teintes blanches et grises sont aussi autorisées :

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs, à savoir : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

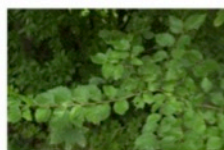
Les végétaux à feuilles caduques de haute tige seront préférentiellement plantés comme régulateurs thermiques (ombrage d'été)

LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgare



ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ». (Définition issue du lexique national d'urbanisme)

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment : « Un bâtiment est une construction couverte et close. » (Définition issue du lexique national d'urbanisme)

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt » et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débit de fuite : C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local accessoire : il « fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale ». (Définition issue du lexique national d'urbanisme)

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

L531-14 du code du patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.