

Commune de BRÉTIGNY

DEPARTEMENT de Côte d'Or

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	22 Février 2011
	Révision arrêtée le :	20 janvier 2014
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

<u>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>5</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>11</u>
ZONE UA	12
ZONE UB	21
ZONE UL	29
<u>TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER</u>	<u>34</u>
ZONE 1AU	35
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>43</u>
ZONE A	44
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>52</u>
ZONE N	53

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
- parc d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public
- aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- affouillements et exhaussement du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m,
- les carrières,
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers,
- les travaux de démolition s'ils sont effectués sur des immeubles répondant aux conditions définies par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans des espaces boisés classés, à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion, ou qui entrent dans l'une des catégories définies par Arrêté Préfectoral,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

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

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

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA** correspondant à la zone urbaine à caractère ancien

La zone **UB** correspondant à la zone urbaine d'extension récente

La zone **UL** correspondant à la zone urbaine d'équipements collectifs et de loisirs

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AUa** correspond aux zones à vocation d'habitat réservée à l'urbanisation future, pouvant être urbanisé avant 2024, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

La zone **1AUb** correspond aux zones à vocation d'habitat réservée à l'urbanisation future, pouvant être urbanisé après 2024, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesse naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

Un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Un secteur **As** dans lequel les aménagements et installations destinés au stationnement sont autorisés.

Le secteur **Ax** dédié à la compostière et, aux aménagements et installations qui peuvent lui être liés.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

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

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

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

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

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

3 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le faitage ou l'acrotère suivant les cas.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation, à l'exception des travaux de ravalement.

**TITRE II – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricoles,
- 2 - les stationnements de plus de trois mois de caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 – les ICPE soumises à autorisation.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 et hachurée en jaune au plan de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- 2 - Les locaux à usage d'activité sont admis dans la limite de 300 m² de surface de vente, et à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au

niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

6 - les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

7 - les maisons d'habitations dès lors qu'elle ne dispose pas de sous-sol ou de garage enterrés,

8 - les extensions des constructions existantes à destination agricoles à condition qu'elles soient accolées au bâtiment principal et dès lors que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface d'origine.

De plus, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- Les constructions (logements, activités, annexes) dont le premier plancher utilisé à ces fins est édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 0,3 mètres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

3 - Les impasses privées doivent comporter à leurs extrémités une aire permettant à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement, sur rue par le pignon, sur rue par le long pan,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions (y compris les annexes) peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 m au minimum.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 3,20 m.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a un retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- Pour les équipements d'infrastructures lorsque que leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

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

Les équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel en assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-12 c), R.421-17 d), R.421-23 h) et R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

Leur pente reprendra la dominante du secteur sans pouvoir être inférieure à 35°, sauf exception des bâtiments agricoles pour lesquels une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes de moins de 25 m² de surface. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

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

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises, pourront conserver ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en aspect tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en aspect tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en aspect tuiles à emboîtement minimum de tons vieillis nuancés,
- en aspect tuiles plates vernissées de type bourguignon,
- en aspect ardoises.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements :

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment.
- les fenêtres de toit.

Menuiserie :

Sont autorisés :

Les menuiseries anciennes seront conservées ou remplacées à l'identique (nombre et formes des carreaux, profil du jet d'eau).

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront :

- soit pleins à traverses sans écharpes,
- soit persiennés,
- soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir :

- beiges et gris purs ou colorés pour les menuiseries, volets ...,
- beiges et gris purs ou colorés et tons sombres pour les portes et portails.

De toutes les façons, les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Façade :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente

- soit enduit, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés :

- en bois naturel ou traité de ton sombre,
- en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Clôtures :

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et constituées :

- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, doublées ou non de haies vives d'espèces locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal,
 - soit par un mur en pierre ou maçonné. Les clôtures maçonnées sont traitées en harmonie avec l'habitation.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des instructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du fond de trottoir ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction est au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

Recherche architecture bioclimatique :

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

- pour les activités économiques :

Pour les activités supérieures à 250 m², et inférieures à la limite autorisée de 300 m² telle qu'elle est stipulée à l'article UA 2, le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 55% de la surface de plancher du bâtiment.

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

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc ... ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc ...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - les aires de stationnement peuvent être plantées.

3 – Les arbres de haut jet sont interdits (12 à 25 mètres) sont interdits.

4 – Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

5 - Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R. 113-1 et R.113-2 du code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à faible densité où prédominent les habitations pavillonnaires, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricoles,
- 2 - les stationnements de plus de trois mois de caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- 8 – les ICPE soumises à autorisation.

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

Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- 2 - Les locaux à usage d'activité sont admis dans la limite de 300 m² de surface de vente, et à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².
- 4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 6 - les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 7 - les maisons d'habitations dès lors qu'elle ne dispose pas de sous-sol ou de garage enterrés,

De plus, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- Les constructions (logements, activités, annexes) dont le premier plancher utilisé à ces fins est édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 0,3 mètres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

3 - Les impasses privées doivent comporter à leurs extrémités une aire permettant à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être

conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de la façade,

2 - Sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement, sur rue par le pignon, sur rue par le long pan,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions (y compris les annexes) peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 m au minimum.

2 –Le long de la Norges, ce recul sera de 10 mètres pour les bâtiments principaux et 4 mètres pour les annexes.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 3,20 m.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,40.

2 – Il n'est pas tenu compte de la règle édictée au § 1 :

- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise et si l'économie du projet le justifie.
- pour les piscines.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a un retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- Pour les équipements d'infrastructures lorsque que leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

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

Les équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel en assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-12 c), R.421-17 d), R.421-23 h) et R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

Leur pente reprendra la dominante du secteur sans pouvoir être inférieure à 35°, sauf exception des bâtiments agricoles pour lesquels une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes de moins de 25 m² de surface. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

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

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

Matériaux de toitures

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les matériaux de toitures autorisés :

- les aspects tuiles plates traditionnelles de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles plates de grand format de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles à emboîtement rouges,
- les aspects bacs aciers laqués,
- les aspect tuiles plates vernissées de type bourguignon,
- les aspects ardoises.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements :

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment.
- les fenêtres de toit.

Menuiserie :

Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit enduit, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés :

- en bois naturel ou traité de ton sombre,
- en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Clôtures :

- Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :
 - soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
 - soit par des haies vives,
 - soit par un mur en pierre du pays ou enduit. L'enduit sera identique à celui du bâtiment principal.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction est au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

Recherche architecture bioclimatique :

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

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

- *pour les activités économiques :*

Pour les activités supérieures à 250 m², et inférieures à la limite autorisée de 300 m² telle qu'elle est stipulée à l'article UB 2, le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 55% de la surface de plancher du bâtiment.

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

1 -Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc ... ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc ...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - les aires de stationnement peuvent être plantées.

3 – Les arbres de haut jet sont interdits (12 à 25 mètres) sont interdits.

4 – Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

5 - Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R. 113-1 et R.113-2 du code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UL

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée, où sont déjà implantés des équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

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

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

1 - Les aménagements et constructions à usage d'équipements, sont admis à condition :

- ° qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- ° qu'ils n'entraînent pour le voisinage en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute

construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

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

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

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

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

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

2.2 - Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 3,20 m.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au faîtiage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE UL 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

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

- Les équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel en assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Recherche architecture bioclimatique :

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

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en-dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE III – DISPOSITIONS
CONCERNANT LES ZONES A
URBANISER**

ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat réservée à l'urbanisation future.

Elle comprend :

- des secteurs 1AUa pouvant être urbanisés avant 2024 ;
- un secteur 1AUb pouvant être urbanisés après 2024.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1 – les constructions à usage agricoles,
- 2 - les stationnements de plus de trois mois de caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 – les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- 8 – les ICPE soumises à autorisation.

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

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :
 - * Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).
 - * Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus:

- Les locaux à usage d'activité sont admis dans la limite de 300 m² de surface de vente, et à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires à l'installation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

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

3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre l'accès possible sur les voies publiques.

4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2 - le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant à tous les véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 12 m.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une

alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur lorsqu'il existe.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de la façade

2 - Sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 m. Le recul est porté à 5 mètres pour les garages.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'en application des règles énoncées ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

La distance minimale entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a un retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- Pour les équipements d'infrastructures lorsque que leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

- Les volumes de toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

Leur pente reprendra la dominante du secteur sans pouvoir être inférieure à 35°, sauf exception des bâtiments agricoles pour lesquels une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes de moins de 25 m² de surface. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

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

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

Matériaux de toitures

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les matériaux de toitures autorisés :

- les aspects tuiles plates traditionnelles de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles plates de grand format de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles à emboîtement rouges,
- les aspects bacs aciers laqués,
- les aspects tuiles plates vernissées de type bourguignon,
- les aspects ardoises.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements :

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment.
- les fenêtres de toit.

Menuiserie :

Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Façades :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit enduit, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés :

- en bois naturel ou traité de ton sombre,
- en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Clôtures :

- Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- soit par des haies vives,
- soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction est au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

Recherche architecture bioclimatique :

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

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

- pour les activités économiques :

Pour les activités supérieures à 250 m², et inférieures à la limite autorisée de 300 m² telle qu'elle est stipulée à l'article 1AU 2, le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 55% de la surface de plancher du bâtiment.

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

1 -Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc ... ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres, les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 – Les arbres de haut jet sont interdits (12 à 25 mètres) sont interdits.

4 – Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

4.1 – Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 5 lots, 4% au moins du terrain doivent être traitée en espace libre commun à tous les lots aménagés en espace vert ayant une fonction ou aire de jeux.

4.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE IV – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle comprend :

- un secteur **Ah** correspondant aux constructions isolées.
- un secteur **As** dans lequel les aménagements et installations destinés au stationnement sont autorisés.
- un secteur **Ax** dédié à la compostière, et aux aménagements et installations qui peuvent lui être liés.

La zone A est concernée par les servitudes et prescriptions relatives au passage de la canalisation de transport de gaz haute pression. La bande de dangers significatifs est de 100m de part et d'autre de la canalisation de gaz. Avant toute opération aux abords de la conduit de gaz (travaux ou construction), il est indispensable d'informer et de consulter pour avis GRTGaz.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les constructions autorisées sous conditions dans les secteurs **Ah**, **As** et **Ax**.
- Les sous-sols enterrés dès lors qu'ils sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Norges.

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

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

- les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 100 mètres de la limite des zones **U** ou **AU**.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les abris pour animaux avec une face ouverte.

Dans les zones **Ah**, sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants)
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m².

Dans le secteur **As**, sont admises les aménagements et installations destinés au stationnement.

Dans le secteur **Ax**, seuls sont autorisés les aménagements et les installations liés à la compostière et à ses activités connexes.

De plus, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- Les constructions (logements, activités, annexes) dont le premier plancher utilisé à ces fins est édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 0,3 mètres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2 - Les impasses privées doivent comporter à leurs extrémités une aire permettant à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

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

En l'absence d'un réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que, ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de la façade,

2 – Une distance minimale de 6 m. par rapport à l'alignement doit être respectée, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.

3 – Toutefois :

- les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise ne sont pas soumis aux règles précédentes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant, jusqu'au faitage du bâtiment

En zone A et Ah :

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
- 12 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
- R+1+comble pour les autres constructions,

2 - La hauteur des abris de jardin, toiture comprise, est limitée à 3,50 m.

En zone As, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 m.

En zone Ax, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

POUR TOUS LES BÂTIMENTS, SAUF LES BÂTIMENTS D'HABITATION

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.
- l'aspect des constructions agricoles doit par l'utilisation de matériaux et des techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les abris de jardins doivent être réalisés en bois peint avec une couleur compatible avec le milieu naturel.

Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Les toitures des abris de jardins doivent obligatoirement être constituées de 2 pans.

Menuiseries :

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassés, couleurs bois,...).

Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Façades :

Les enduits extérieurs doivent être réalisés dans des tons correspondant aux teintes sables

ou pierre naturelle du pays.

POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION

Généralités

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

- Les volumes de toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments devra être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 35° de pente.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m² de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les matériaux de toitures autorisés :

- les aspects tuiles plates traditionnelles de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles plates de grand format de tons vieillis ou nuancés,
- les aspects tuiles à emboîtement rouges,
- les aspects bacs aciers laqués,
- les aspects ardoises.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Façades :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit enduit, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés :

- en bois naturel ou traité de ton sombre,
- en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Clôtures :

- Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :
 - soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
 - soit par des haies vives,
 - soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction est au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

Recherche architecture bioclimatique :

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules des usagers, habitants des logements, personnel, clients, visiteurs, etc...

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

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R. 113-1 et R.113-2 du code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

Conservation des haies et des ripisylves :

Les haies, boisements de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

Toute coupe doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE V – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Elle comprend un secteur **Nd** correspondant à l'emplacement de l'ancienne carrière, dans lequel aucune construction ne sera autorisée

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone.
- Dans le secteur **Nd**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.
- Les sous-sols enterrés dès lors qu'ils sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Norges.

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

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

- les affouillement et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public dans la mesure où elles sont traitées dans le respect des espaces naturels et qu'elles ne sont pas imperméabilisées sur la plus grande partie de leur surface.

De plus, dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- Le plancher des parties habitées des constructions à usage d'habitation doit être édifié à au moins 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues au droit du bâtiment.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

3 - Les impasses privées doivent comporter à leurs extrémités une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable :

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

En l'absence d'un réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que, ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Le stockage et l'évacuation des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux, y compris les branchements, pourront être enterrés, en particulier dans les secteurs les plus sensibles en matière de paysage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Une distance minimale de 6 m. par rapport à l'alignement doit être respectée.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes de toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R. 113-1 et R.113-2 du code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

Conservation des haies et des ripisylves :

Les haies, boisements de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

Toute coupe doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.