

Département de la Dordogne
Ville de SARLAT-LA-CANEDA

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du 27/03/2018

Pour le Président et par délégation

Jean-Michel PERUSIN, vice-
président

PIECE4-1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
élaboration	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
modification n°2	12/12/2007		29/05/2009
révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009
révision simplifiée n°4	25/09/2009		14/09/2012
modification simplifiée n°3	09/03/2012		14/09/2012
révision simplifiée n°5	25/09/2009		14/10/2011
révision à modalité simplifiée n°1	24/02/2014	12/12/2016	02/10/2017
révision à modalité simplifiée n°2	24/02/2014	12/12/2016	02/10/2017
révision à modalité simplifiée n°3	24/02/2014		
modification simplifiée n°4	24/02/2014		
révision à modalité simplifiée n°4	24/04/2015	23/06/2017	27/03/2018
modification simplifiée n°5	24/04/2015		29/02/2016
Modification n°6	23/03/2016		12/12/2016

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	8
CHAPITRE I	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
ZONE URBAINE D’HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES	9
CHAPITRE II	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
ZONE URBAINE D’HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES	20
CHAPITRE III	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	31
ZONE URBAINE D’HABITATIONS,	31
ET DE SERVICES	31
CHAPITRE IV	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	42
ZONE URBAINE PEU DENSE	42
A USAGE PRINCIPAL D’HABITATION	42
CHAPITRE V	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	53
ZONE D’ACTIVITES	53
CHAPITRE VI	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	63
ZONE D’URBANISATION FUTURE	63
CHAPITRE VII	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	74

ZONE D'URBANISATION FUTURE	74
CHAPITRE VIII	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	80
ZONE NATURELLE PROTEGEE	80
POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	80
CHAPITRE IX	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	90
ZONE NATURELLE PROTEGEE.....	90
EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES.....	90
ET DE SES PAYSAGES.....	90
CHAPITRE X	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N	101
ZONE NATURELLE.....	101
AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS.....	101
A USAGE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR	101
OU D'ACCUEIL TOURISTIQUE	101
TITRE III ANNEXES	

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SARLAT-LA-CANEDA, à l'exception du périmètre du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de SARLAT délimité par arrêté interministériel du 27 août 1964

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
En outre, en dehors de ces zones, les demandes d'autorisation de lotir et les créations de Zones d'Aménagement Concerté portant sur une superficie supérieure ou égale à 3 hectares devront faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région au titre de l'archéologie préventive (art.4 du décret N° 2004-490).
Par ailleurs, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code de Patrimoine.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les *autoroutes et* voies classées à grande circulation.
- Les dispositions et procédures administratives prévues par le code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

UA	Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens
UB	Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense
UC	Zone d'extension urbaine / Réseau d'assainissement collectif
UD	Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome
UY	Zone urbaine affectée aux activités, comprenant un secteur Uyc de carrière.

Les zones à urbaniser

1AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (ouverte selon modalités PADD et orientations d'aménagement) comprenant des secteurs 1AUa hors zone d'assainissement collectif, des secteurs 1AUb proches du centre ancien où une hauteur supérieure est admise, un secteur 1AUc hors zone d'assainissement collectif avec une hauteur supérieure admise, et un secteur 1AUt réservé à l'accueil d'activités touristiques, et un secteur 1Auy à usage de commerces, artisanat, services, industrie ouvert selon les modalités du PADD et de ses orientations d'aménagement.
AUy	Zone à urbaniser à long terme (à ouvrir par modification ou révision) affectée spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.

La zone agricole A

La zone naturelle et forestière N

N	zone naturelle. Elle comprend 2 secteurs : - Nh où des constructions peuvent être autorisées sous conditions, (cf 123-8, dernier alinéa) - Nv l'aire d'accueil des gens du voyage
1 N	zone naturelle réservée aux activités de loisirs et de plein air ou d'accueil touristique.

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

- 3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1.d du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments remarquables dans les secteurs repérés sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à **caractère central**, d'habitations, de commerces, et de services. Elle recouvre la périphérie du centre ancien de Sarlat , dans la vallée de la Cuze , ainsi que le bourg ancien de la Caneda.

Ce caractère est traduit par la **forte densité des constructions**, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du **maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants**.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS

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

- 1°) L’édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l’urbanisme¹.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l’article R 442-2 du code de l’urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l’urbanisme¹.
- 4°) les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme¹.

II - Défrichement

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme¹.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d’activités industrielles
- l’ouverture et l’exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d’attraction et les dépôts de véhicules désignés à l’article R 442-2 du code de l’urbanisme
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l’article R 442.2 alinéa c du code de l’urbanisme sauf lorsqu’ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- les installations classées, sauf lorsqu’il s’agit d’extensions mineures d’installations existantes, ou de création liée directement aux activités de commerce ou de service de la ville.
- les entrepôts commerciaux.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

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

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

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

Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3 – Autres réseaux

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque l'alignement général des constructions est différent de celui de la voie, il peut lui être substitué.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées, dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci-après :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 30 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à (5) mètres.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-2.

3 - Les règles édictées au présent article ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 – Implantation par rapport aux limites latérales
(limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

a) *Dans une profondeur maximale de 15 mètres* à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée, à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à (6) mètres.

b) *Au-delà de la profondeur de 15 mètres*, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiée sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative.

Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

c) *Lorsque les constructions sont édifiées en retrait* de l'alignement comme indiqué à l'article Ua 6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.

3 - Les règles édictées au présent article ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 – Règles

Le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics culturels, culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux, liés à la nature de la construction.

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

1/ - Dispositions générales

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

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

2/ - Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

Dissimuler les antennes dans les combles, ou en cœur d'îlots le cas échéant, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

b) Façade

Rejointoyer les maçonneries de pierre appareillée au mortier de chaux naturelle, sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées.

Crépîr au mortier de chaux naturelle gratté, les maçonneries constituées de moellons ou de matériaux destinés à ne pas rester apparents.

c) Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

Dissimuler les antennes dans les combles, ou en cœur d'îlots le cas échéant, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, selon l'orientation dominante du bâti environnant.

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

2.5. Dispositions applicables aux devantures commerciales, enseignes et stores.

a) Devantures commerciales :

Ouvrages existants :

Conserver et restaurer les baies et devantures commerciales anciennes

b) Ouvrages neufs :

Limiter les devantures nouvelles au seul rez-de-chaussée. La surface commerciale ne doit pas empiéter sur les distributions et doit préserver l'habitabilité de l'immeuble,

Inscrire toute nouvelle devanture dans la composition de la façade et respecter les descentes de charge,

Disposer les nouvelles vitrines en feuillure avec soubassement éventuel disposé au nu du mur de la façade,

Mettre en place en rez-de-chaussée des cadres en bois naturel ou peint, ou en métal peint,

Disposer tout dispositif de sécurité et de climatisation à l'intérieur du magasin.

c) Enseignes, stores :

Intégrer les stores dans la forme de la baie commerciale. Se référer aux dispositions du règlement de publicité en ce qui concerne les inscriptions et enseignes. Exclure tout spot lumineux en façade et éclairer les vitrines de l'intérieur,

Disposer l'enseigne en applique au dessus du commerce, sans porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble, et sans détériorer ou masquer la modénature.

2.6. Clôtures

Conserver et restaurer tout mur de clôture ancien en pierre, séparant le domaine public du domaine privé.

Dans les zones urbaines et lorsque le front de rue est bâti en continuité, bâtir des murs de clôture en limite du domaine public sur une hauteur de 1.40 mètres environ, avec des pierres maçonnées au mortier de chaux naturelle. Les couronnements (chaperons bombés, triangulaires ou plats), seront réalisés dans un matériau analogue à celui du mur.

Dans les zones d'urbanisation diffuse ou les zones rurales, établir la clôture en limite du domaine public, soit au moyen d'un mur conformément à l'alinéa précédent, soit par une grille ou une clôture végétale.

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

Non réglementé pour les restaurations, aménagements et extensions de constructions existantes.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation il est exigé au moins :

- une place de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

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

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

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l’article L 130-1 du code de l’urbanisme.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL~~

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

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D’HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs actuellement urbanisés et équipés extérieurs au centre, ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être urbanisées à court terme .

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, où les bâtiments sont édifiés le plus souvent en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

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

II - Défrichement

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

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- Les installations classées, sauf lorsqu'il s'agit d'extensions mineures d'installations existantes, ou de création liée directement aux activités de commerce ou de service de la ville.
- Les entrepôts commerciaux.
- les habitations légères de loisirs (type « mobil-home »)

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

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

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

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

Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 15 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 13 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès :

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

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

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

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

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

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3 – Autres réseaux

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2 - Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver
- pour respecter l'alignement général des façades existantes le long d'une voie.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan masse de l'opération.

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

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de planchers.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, 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 4 mètres.

2. Dispositions applicables aux constructions à usage exclusif d'activités (sauf bureaux ou hôtels)

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions existantes en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, d'artisanat ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejoindre les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

c) Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents. Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

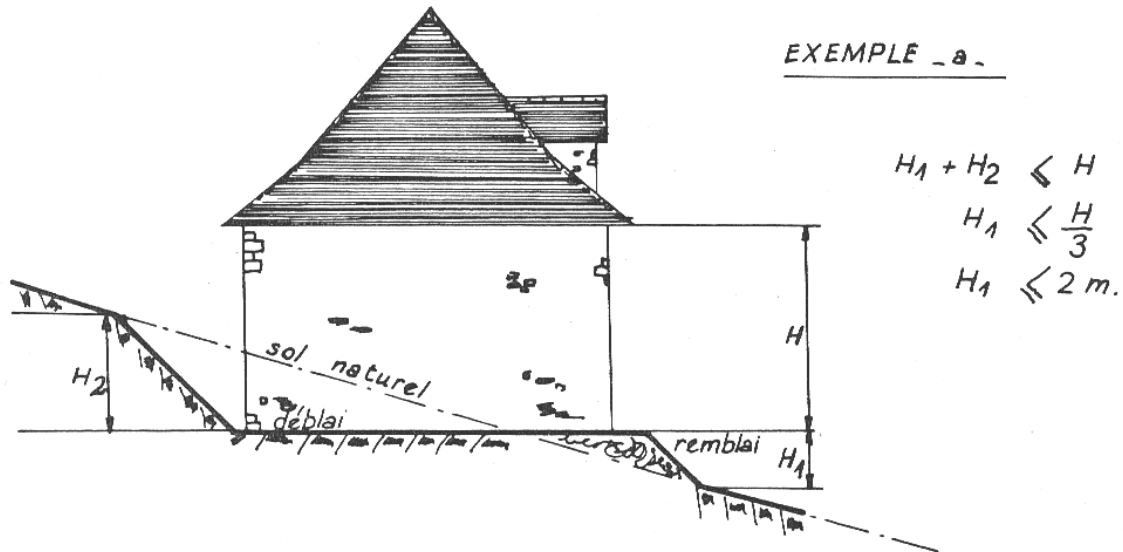
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerces et bureaux, y compris les bâtiments publics :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

- 3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- 4 – Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- 5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- 6 – Pour les établissements d'enseignement :
 - a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
 - b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.
- 7 – Modalités d'application :
 - a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.
 - b) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

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

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 m² par logement. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

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

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

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

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

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE UC0 – RAPPELS :

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

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

II - Défrichement

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

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- Les installations classées, sauf lorsqu'il s'agit d'extensions mineures d'installations existantes, ou de création liée directement aux activités de commerce ou de service de la ville.
- Les entrepôts commerciaux.
- les habitations légères de loisirs (type « mobil-home »)

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 15 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 13 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

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

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

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

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b)- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c)- Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

d)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement quand ce dernier est défini ou à 10 m de l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Dispositions applicables aux constructions à usage exclusif d'activités (sauf bureaux ou hôtels)

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces et d'habitat ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejointoyer les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

c) Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) *Les bâtiments annexes non habitables*, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) *L'implantation sur le terrain*

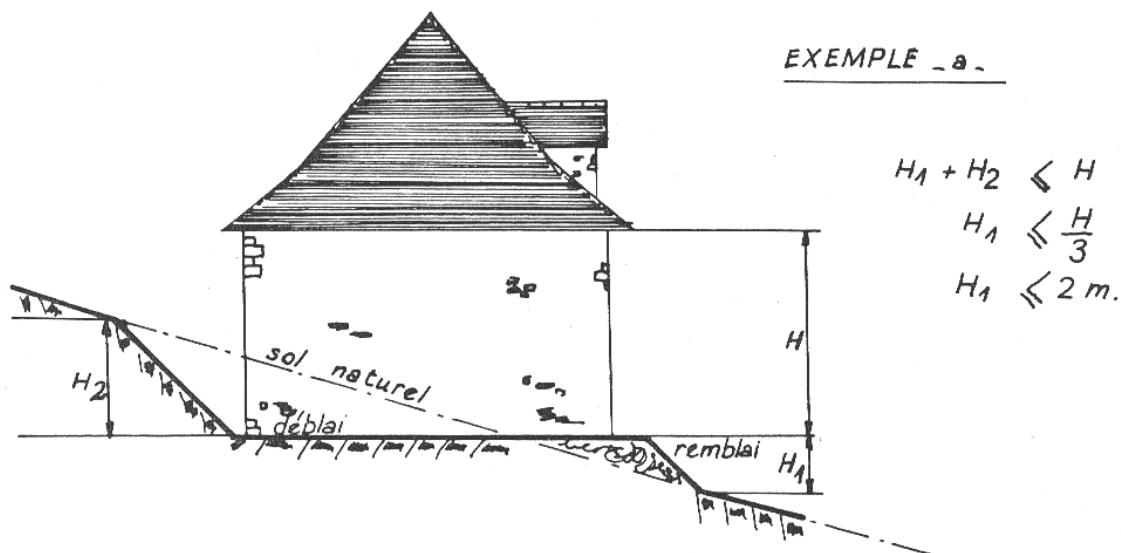
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) *L'implantation sur un terrain en pente*

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place pour deux logements.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau ou de production artisanale, y compris pour les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

4- Modalités d'application

a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

b) les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée

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

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 m² par logement. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

2 – Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

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

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

La zone UD est constituée du **tissu urbain** pavillonnaire localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.. Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

Son occupation du sol se caractérise essentiellement par des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou groupes d'habitations.

Il s'agit d'une zone où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu, sauf situation exceptionnelle.

ARTICLE UD0 – RAPPELS :

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

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

II - Défrichement

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

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques et lorsqu'ils sont nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les installations classées, sauf lorsqu'il s'agit d'extensions mineures d'installations existantes, ou de création liée directement aux activités de commerce ou de service de la ville.
- Les entrepôts commerciaux.
- les habitations légères de loisirs (type « mobil-home »)

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UD1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

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

Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 15 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 13 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

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

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

a) Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

b) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

c)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^e alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement quand ce dernier est défini ou à 10 m de l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Dispositions applicables aux constructions à usage exclusif d'activités (sauf bureaux ou hôtels)

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces et d'habitat ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

- 2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :*

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejoindre les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

c) Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

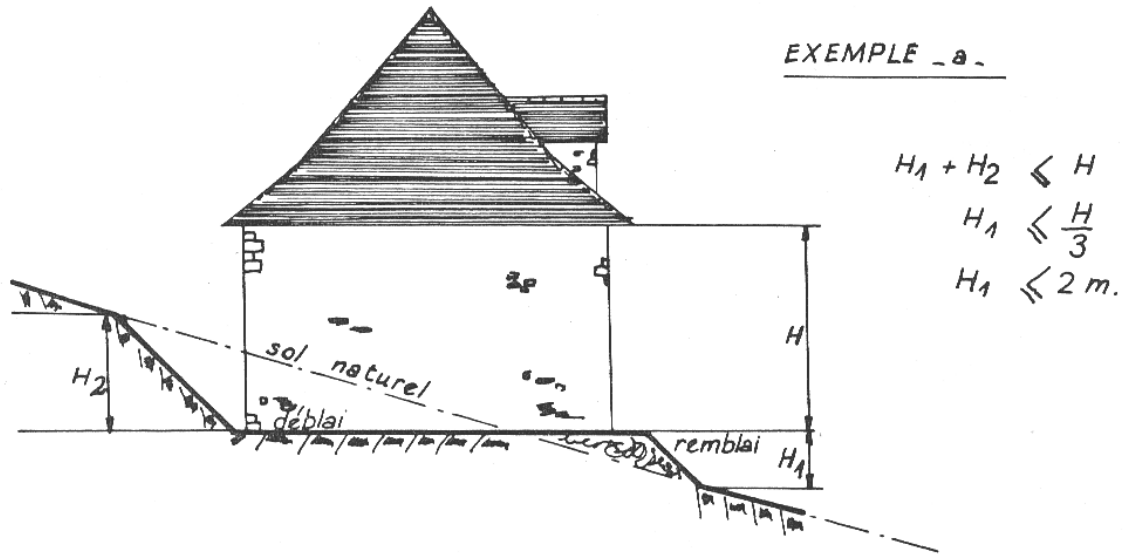
e) L'implantation sur le terrain

Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

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

- * la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- * la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place pour deux logements.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau ou de production artisanale, y compris pour les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

4- Modalités d'application

a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

b) les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée

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

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 m² par logement. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

2 – Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

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

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

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

Cette zone comprend un secteur Uyc correspondant au site des carrières en cours d'exploitation du sous-sol.

ARTICLE UY 0 – RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

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

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

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

Dans le secteur UYh sont admises également les constructions à vocation d'hôtels et restaurants sous réserve d'avoir un accès répondant aux normes de sécurité.

Dans le secteur UYh, seront admises les constructions sous réserve que le niveau du premier plancher aménagé soit situé à 1 mètre du terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

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

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 10 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

d) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2 - Dispositions applicables le long des voies classées "à grande circulation" :

2.1 – Le long de la RD 704, application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 704. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 704, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

2.2 Le long des autres voies :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites d'agglomération matérialisées en bordure de la voie.

3 - Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à minimum 5 mètres de la limite séparant le domaine public du domaine privé.

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

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivant :

- .Lorsqu'il s'agit de construction dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- .Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées ci-dessus.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

3 - Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de la limite séparative
- 5 mètres minimum du bord de la Cuze.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiées par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

b) Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
-

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

c) Clôtures

Les clôtures devront être constituées d'un mur plein n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur surmonté ou non d'une grille à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

2.2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation, d'hôtel ou de restaurants et de leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

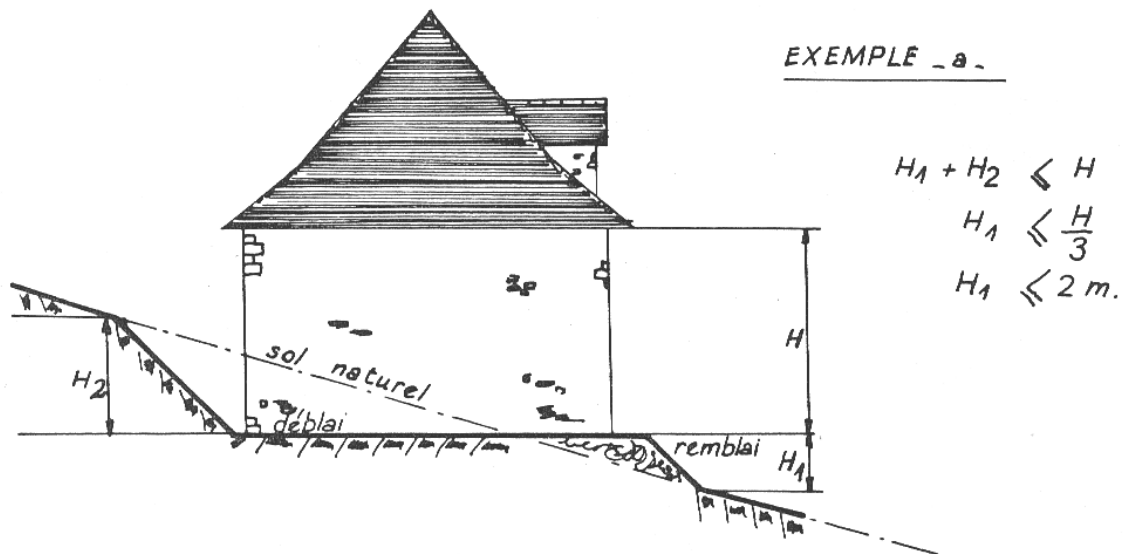
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre de la construction.
- 3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre de la construction.

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

4 - Modalités d'application

a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

b) les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres et une haie formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Dans le secteur UYc, la remise en état des lieux en fin d'exploitation des carrières autorisées en application de l'article UY2, devra être effectuée en fonction d'un plan de remodelage des terrains et de replantation qui respecte les caractéristiques des espaces naturels environnants. En particulier, les fronts de taille seront traités par paliers,ensemencés d'espèces arboricoles adaptées.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

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

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

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

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, la première condition étant d'être suffisamment équipées à leur périphérie immédiate.

A l'intérieur de cette zone, il existe plusieurs secteurs auxquels s'appliquent des dispositions particulières :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, correspondant à des secteurs proches du centre, où une densité plus forte est admise,
- 1AUc, correspondant au secteur de Maison Blanche/ le Gresal, où des immeubles collectifs sont admis, avec une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée et 2 étages (H =9 m maximum). Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'après extension du réseau d'assainissement collectif.
- 1AUt, réservé à l'accueil d'activités touristiques,
- 1AUy réservé aux commerces, à l'artisanat, aux services et à l'industrie.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code ¹.

3°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ¹.

II - Défrichement

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

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AUa, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Dans la zone 1AU à l'exception des secteurs 1AUt et 1AUy :

Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3¹

2/ Dans la zone 1AU à l'exception des secteurs 1AUt et 1AUy :

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

3/ Dans le secteur 1AUt :

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique.

4/ Dans le secteur 1AUy :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble au lieu-dit « La Gare Sud », « La Gare nord » et « Brande Ouest/la Brande sud/ La Croix Rouge », comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié aux activités de commerces, artisanat, services et industrie, selon les orientations d'aménagement de la zone.
- Et dans le secteur « Brande Ouest/la Brande sud/ La Croix Rouge », l'aménagement, l'extension des constructions existantes, les changements de destination des constructions existantes limités aux occupations autorisées dans la zone.

5/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures

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

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir) dont 5,50 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 13 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie, en accord avec les gestionnaires des dites voies.

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

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b)- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Ces dispositions ne concernent pas le secteur 1AUc. Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'après extension du réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c) dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUt

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

d) dispositions applicables au secteur 1AUy

Les eaux usées de toute nature doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques après avis du gestionnaire du réseau.

Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Préalablement au raccordement au réseau public, tous les pré-traitements (dégraissage, décantation, hydrocarbures...) devront être réalisés par l'aménageur conformément à la réglementation en vigueur et contrôlés par le gestionnaire du réseau public.

e)- Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, par rétention, écrêtement ou tout autre dispositif validé par la collectivité, avant écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En cas d'absence de réseau public, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher. Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUy, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone Uy.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Dans le secteur 1AUy, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont les mêmes qu'en zone Uy.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Dans le secteur 1AUy, la règle d'emprise au sol est la même qu'en zone Uy.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois la hauteur peut être portée à 9 mètres dans le secteur 1AUc et à 12 mètres dans le secteur 1AUy.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejointoyer les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

c) Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

c) Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

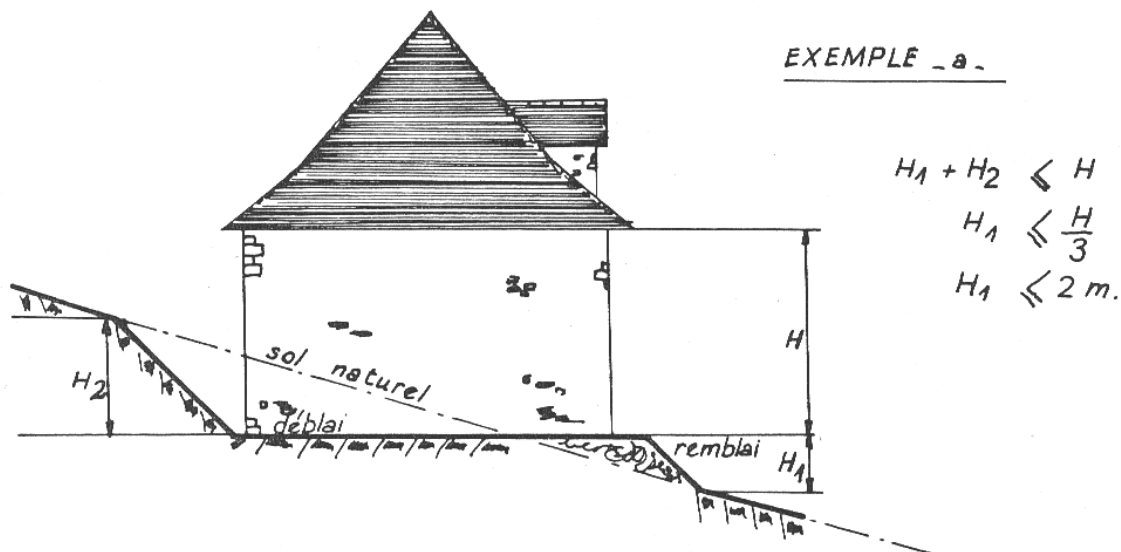
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les peintures ou revêtements extérieurs seront de couleur pierre ou ocre, et une dérogation pour d'autres teintes pourra être accordée en fonction de l'environnement et du bâti existant après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement inférieur ou égal à 3 pièces, et 1.5 places par logement de taille supérieure.
- dans les lotissements ou groupes d'habitations¹, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

2- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

4 - Dans le secteur 1AUy, les obligations en matière de stationnement sont les mêmes qu'en zone Uy.

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

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 m² par logement. Le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

2 – Plantations :

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

¹ voir définition en annexe

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.
La zone 1AUy devra prévoir, sauf pour les parkings couverts, un arbre pour quatre places de parkings.

3 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4 – Secteur 1AUy :

Les orientations d'aménagement du secteur 1AUy prévoient des espaces à végétaliser.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation et affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Par ailleurs, en raison des contraintes liées à la nature de l'urbanisation prévue ou à des besoins particuliers de sa mise en œuvre, cette ouverture est subordonnée à la réalisation d'études complémentaires.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE AUy 0 – RAPPELS

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

1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code ¹.

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

ARTICLE AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

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

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

4/ les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

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

2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

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

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée

ARTICLE AUy 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUy 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.
La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

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

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

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

Non réglementées

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

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés

Sans objet

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE

POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

ARTICLE A 0 - RAPPELS :

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

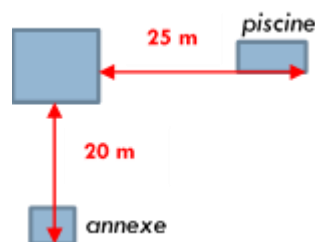
1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole, [sans changement de destination](#).

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) [les annexes aux habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone A, et leur piscine :](#)

- [annexes : l'ensemble du bâti devra être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation \(dans le cas des corps de ferme\); Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois](#)
- [piscines : elles seront implantées dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation \(dans le cas des corps de ferme\);](#)



¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

b) L'extension des habitations existants, elles-mêmes implantées en zone A; Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

4/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

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

7/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Voirie

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

2 - Accès

a) Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

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

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

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 70 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 - Assainissement

Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- [pour les annexes et les piscines visées à l'article A 2.](#)
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, la distance minimale sera de 4 mètres.

ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1/ annexes et extensions des habitations existantes en zone A

- L'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes isolés de l'habitation, à l'exclusion des piscines et des bâtiments et annexes agricoles existants (type grange), sera de 50 m² maximum ;
- Les extensions ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m². L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m².

3 / Non règlementé pour les autres cas

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles

a) Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

b) Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.

2 – Extension de constructions existantes à usage d'habitation

La hauteur au faîtage de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à

modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejoindre les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront à la typologie de l'habitat traditionnel environnant.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

c) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

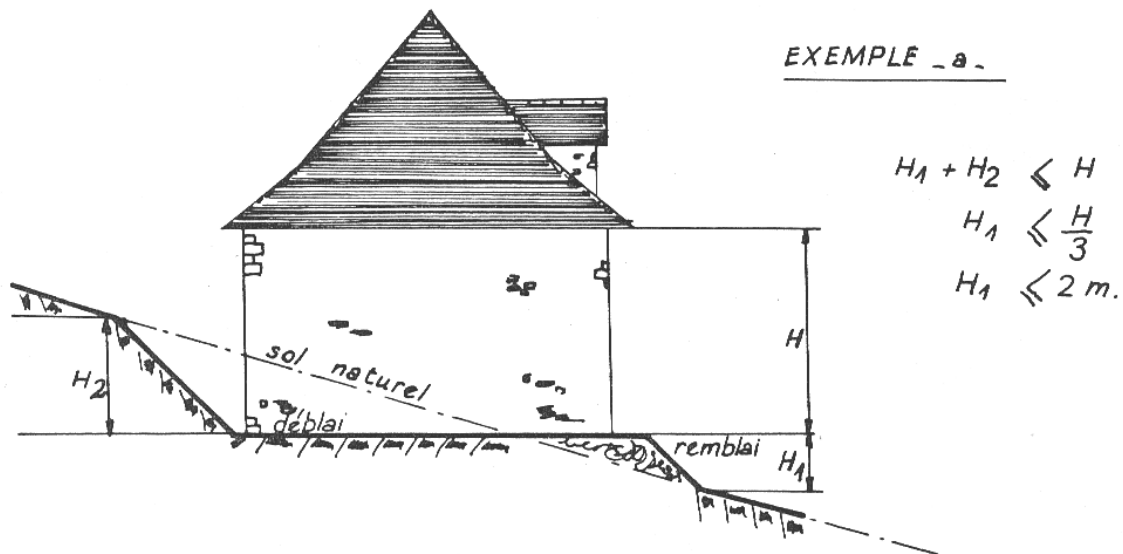
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) *L'implantation sur un terrain en pente*

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. *Dispositions applicables aux autres constructions neuves*

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Non réglementés

~~SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend 2 secteurs :

- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Ils constituent des espaces naturels de transition faiblement urbanisés et peu équipés, dans lesquels quelques constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Nv, recouvrant les terrains destinés à l'accueil des gens du voyage.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II – Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques,
- aux fouilles archéologiques,
- aux travaux routiers,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

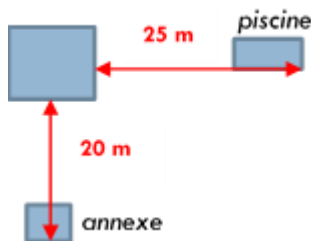
3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées [soumises à autorisation](#), à condition que leur implantation soit

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ou aux prescriptions relatives aux ICPE pour les installations ICPE soumises à déclaration.

4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination,
- b) L'extension des bâtiments agricoles existants,
- c) L'extension des habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone N ; Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- d) les annexes aux habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone N, et leur piscine :
 - annexes : l'ensemble du bâti devra être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme); Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois.
 - piscines : elles seront implantées dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme);



5/ Dans le secteur Nv, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

6/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole,

9/ les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire

10/ Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Voirie

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

2 - Accès

a) Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

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

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

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

1 – Le long de la RD 704 et de la RD 57 : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 704 et de la RD 57.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 704 et de la RD 57, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

2 – Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

3 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les piscines et les annexes aux habitations, à condition que la hauteur totale de ces annexes n'excède pas 3.50 mètres à l'égout ;
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1/ annexes et extensions des habitations existantes en zone N

- L'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes isolés de l'habitation, à l'exclusion des piscines et des bâtiments et annexes agricoles existants (type grange), sera de 50 m² maximum ;
- Les extensions ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m². L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m².

2/Secteurs Nh

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 %

3 / Non règlementé pour les autres cas

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur [au faîtage](#) de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conservé ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conservé les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejoindre les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

Conservé et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conservé les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conservier ou restituer les volumes d'origine.

Conservier les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conservier ou retrouver le traitement originel des façades.

Conservier une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront à la typologie de l'habitat traditionnel environnant.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

c) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

d) *Les bâtiments annexes non habitables*, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) *L'implantation sur le terrain*

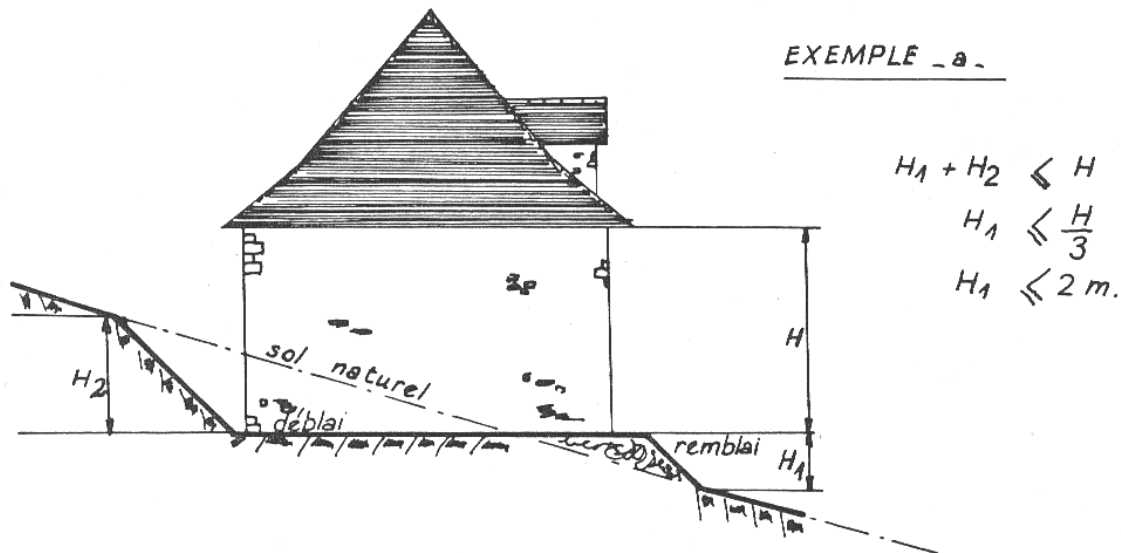
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) *L'implantation sur un terrain en pente*

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

~~SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR OU D'ACCUEIL TOURISTIQUE

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.

ARTICLE 1N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II – Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1N.2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

2/ Les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci dessus,

3/ Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

4/ A condition qu'elles soient liées aux constructions et installations autorisées précédemment :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
- Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris.
- Les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les piscines

5/ Les affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux aux fouilles archéologiques.

6/ Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ Conditions d'application du permis de démolir pour les éléments bâtis identifiés dans le PLU en application du 7° de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

Les démolitions ne sont autorisées que pour les immeubles non protégés ou pour les parties d'immeubles à protéger non comprises dans le bâtiment justifiant la protection, pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage architectural).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Voirie

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

2 - Accès

a) Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

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

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

ARTICLE 1N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

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

1 – Le long de la RD 57 : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 57.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 57, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

2 – Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

3 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles d'habitation

a) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Prescriptions particulières

2.1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne (bâtiments antérieurs aux années 1930) et/ou aux éléments repérés comme éléments remarquables :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente ou à comble brisé lorsqu'ils sont attestés.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux. Des dispositions différentes peuvent être prises lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

b) Façade

Rejointoyer les murs de pierre, lorsque la qualité du matériau le justifie, avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire.

Crépir au mortier de chaux naturelle de teinte ocre, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents et en excluant les mortiers de couleur claire.

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

Les portes et les volets seront en bois peints. Les menuiseries métalliques pourront être admises pour des extensions.

Les coffres des volets roulants apparents seront proscrits.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes seront privilégiées ; leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit. Adapter les lucarnes à la composition de la façade : soit dans l'axe, soit dans l'entre axe des ouvertures du dernier niveau. Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.2. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des autres bâtiments :

a) Toiture

Conserver ou restituer les volumes d'origine.

Conserver les matériaux de couverture existants en place lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice ainsi que leurs dispositions d'origine en remplaçant à l'identique les matériaux défectueux.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés.

Leur nombre sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les châssis de toit seront limités à des châssis de petite dimension.

2.3. Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

a) Volumétrie

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront à la typologie de l'habitat traditionnel environnant.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

b) Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

c) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) L'implantation sur le terrain

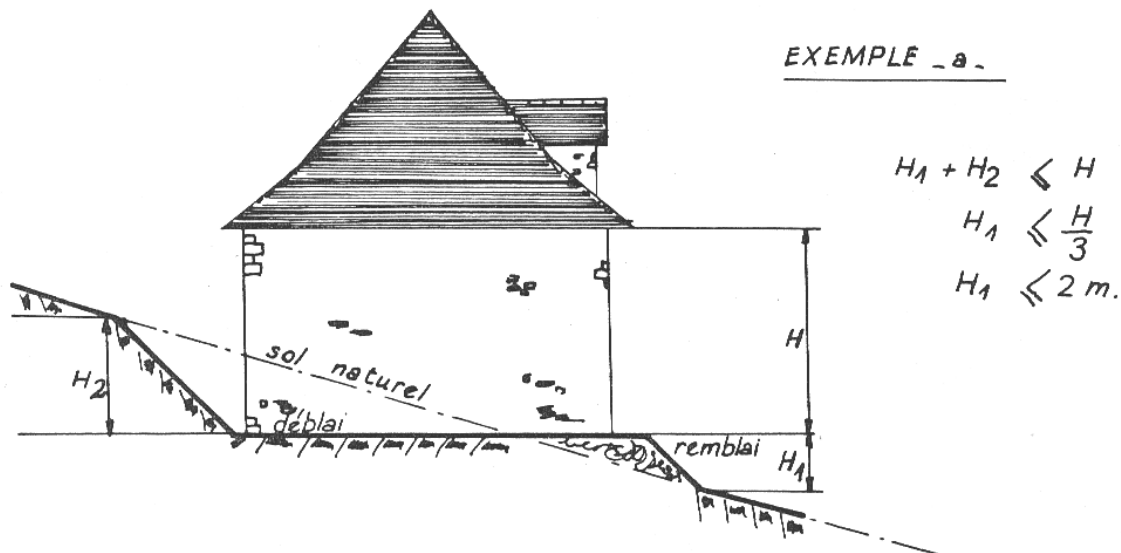
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

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

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

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



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

2.4. Dispositions applicables aux autres constructions neuves

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

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

ARTICLE 1N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

~~SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE 1N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)