

Règlement

Plan Local d'Urbanisme

*Approuvé par délibération du conseil municipal
le 20 décembre 2004*

Modification 1 approuvée par le conseil municipal le 06 juin 2006

*Révision simplifiée approuvée par le conseil municipal
le 19 novembre 2007*

*Modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal
le 09 avril 2013*

*Modification simplifiée n°2 approuvée par le conseil municipal
le 28 février 2018*

*Modification simplifiée n°3 approuvée par le conseil municipal
le 30 novembre 2020*

Modification simplifiée n°4 approuvée par le conseil municipal le 22 novembre 2021

Vu pour être annexé
à la délibération
du 22 novembre 2021

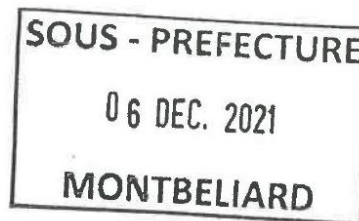
Visa Sous-Préfecture

Le Maire,



Le Maire,
Patrice VERNIER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrice Vernier'.



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL d'URBANISME	3
Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES	5
Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	6
Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996)	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA.....	7
ZONE UE.....	14
ZONE UY.....	22
ZONE UL.....	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE AU.....	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	32
ZONE A.....	32
ZONE N.....	36

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL d'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vandoncourt.

Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

ARTICLE 1 - Application des dispositions du Code de l'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R.111-1, articles dits d'ordre public qui demeurent opposables à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action de l'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'urbanisme peuvent être appliquées.

Rappel : occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclarations préalable en présence d'un PLU

Sont soumis à déclaration :

L'édification de clôtures conformément aux articles L.441-1 et suivants et R.441-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à autorisation :

- Les démolitions conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers conformément aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment « les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrées et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'affouillement, excède 2 mètres (R.442-2, c)
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées (R.443-1)

Les autres règles qui s'appliquent :

- L'article L.123-2-1, modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998, qui limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 2 : Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes ainsi que les servitudes applicables dans les conditions prévues à l'article L.126-1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Les annexes sanitaires

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des ordures ménagères font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier d'annexes.

ARTICLE 4 : Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941 (notamment : signalement immédiat au Service Régional de l'Archéologie, directement ou par l'intermédiaire de la Mairie) et de la Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi du 1er août 2003 (notamment un : instauration d'une redevance d'archéologie).

ARTICLE 6 – Règles spécifiques aux lotissements

S'ajoute, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément aux articles L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de 10 ans ayant demandé le maintien de leur propre règle sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de PLU. Ces règles spécifiques s'appliquent concomitamment à celles du PLU en application de l'article R.315-39 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – Sursis à statuer

Les articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique (L.111-9) ou déclarée d'utilité publique (L.421-4).

Les articles L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-2 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

ARTICLE 8 – Droit de Prémption Urbain

En application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de Vandoncourt a décidé par délibération en date du 20 décembre 2004 d'instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme (le DPU s'appliquait sur les zones U et NA de l'ancien POS institué par la délibération du 30 juin 1987, modifiée par les délibérations du 12 décembre 1989 et du 7 octobre 1997 suite à des modifications de zonage).

Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 - Dénomination des zones et des secteurs de zones :

- **Les zones urbaines :**

- UA - Zone d'habitat dense correspondant approximativement au centre traditionnel ;
- UE - Zone d'habitat de faible à moyenne densité constituée à partir de lotissements ou de constructions au coup par coup ;
- UL– Zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs
- UY – Zone urbanisée à vocation artisanale.

- **Les zones ayant vocation à être urbanisées :**

- AU - Zone d'urbanisation future avec opération d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat.
- AUa - Zone à urbaniser avec un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dont la vocation principale est l'habitat.
- AUy - Zone d'urbanisation future avec opération d'aménagement d'ensemble dont la vocation est l'accueil d'activités artisanales.

- **Zones Naturelles à protéger :**

- A - Zone agricole réservée à l'exploitation agricole des richesses naturelles.
- N - Zone de protection des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou en raison de la présence de risques et de nuisances. La zone N comprend un secteur Na partiellement équipé en réseaux en capacité suffisante pour des activités de service de restauration et chenil.

ARTICLE 2 : Dispositions complémentaires aux zones

- **Les espaces boisés classés**

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage sont régis par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **Les emplacements réservés**

Les emplacements nécessaires aux voies ou aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés dans le dossier d'annexes (articles L.123-1,8° ; L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : Disposition relative à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

ARTICLE 4 – Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction ou aménagement d'espaces publics doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulations piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées. Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent à titre exceptionnel être prescrites, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou utilisés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction bénéficiant de dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R421-18 et R.421-29 du Code l'Urbanisme. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec l'édite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Enfin, « Les règles et les servitudes définies par le 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 » (Code de l'urbanisme L.123-1).

Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996)

Conformément à l'article 20 de la loi sur l'air et tenant compte des orientations du plan de déplacements urbains, « à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre villageois ancien de Vandoncourt. Elle est une zone dense continue, de hauteur moyenne destinée aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces, des services, bureaux et activités qui sont les compléments naturels de l'habitation.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages soumis à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour l'environnement (loi de 1976) ;
- Toute construction artisanale ou commerciale dont la surface est supérieure à 300 m² ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains nus (article R.443-1 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts et stockage de toute nature (ferraille, vieux matériaux...).
- Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Non réglementé.

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UA 4 : Desserte en eau et assainissement

1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare.. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les constructions nouvelles (excepté les garages visés à l'alinéa 2 ci-dessous).
2. Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les garages dont l'entrée est ouverte sur les dites voies.

3. Lorsque le long d'une portion de voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier (notamment en recul inférieur à 4 mètres), les constructions nouvelles (y compris les garages, ou les reconstructions,) doivent les respecter.
4. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.
5. Aucun recul de la construction n'est exigé si celle-ci n'excède pas le niveau de l'emprise publique (cas de garage souterrain).
6. Aucun recul de la construction n'est exigé en cas :
 - d'extension de bâtiments existants, limitées à 8m² (type escalier ou vérandas)
 - d'extension de locaux commerciaux existants (extension non limitée en surface)
7. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre pour les constructions principales existantes, sous réserve du respect de l'alinéa 4.
8. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives (y compris la limite de fond de parcelle). Mais,
 - a) La construction des bâtiments joignant l'une des limites séparatives latérales ou les deux suivant la largeur de la parcelle peut être rendue obligatoire contre un des bâtiments existants déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant ;
 - b) Les constructions à usage d'habitation et d'annexe peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques dans une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement par rapport à la voie publique ;
 - c) Au-delà des 16 mètres, et dans la limite d'une longueur maximale de 21 mètres le long de la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter :
 - sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en recul de moins de 4 mètres si la construction projetée prolonge une construction existante et si ce prolongement n'excède pas 5 mètres de longueur supplémentaire.
 - d) Les constructions à usage d'annexe (y compris les garages) peuvent s'implanter sur les limites séparatives (y compris de fond de parcelle) ou en recul de 1 mètre si la construction projetée répond aux caractéristiques suivantes :
 - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
 - 2,7 mètres à l'égout du toit,
 - emprise au sol maximum de 40 m²
2. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis comportant des baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 6 mètres (article R.111-16 du Code de l'Urbanisme).

2. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 60%.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

1. Pour les constructions nouvelles la hauteur maximum est de 7,5 mètres à l'égout de toiture (correspondant à 2 niveaux hors sol partiellement ou totalement enterré + combles aménageables) ; cette hauteur maximum ne s'applique pas à l'égout de toiture des croupes des murs pignons.
2. Pour l'extension de constructions existantes comportant 2 niveaux + combles aménageables, la construction nouvelle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant ;
3. Pour l'extension ou le changement d'affectation de constructions existantes comportant 3 niveaux + combles aménageables, la hauteur est limitée à 7,5 mètres l'égout de toiture avec une dérogation possible de + 1 mètre en cas de contrainte technique ou esthétique.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, excepté pour le cas de vérandas, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Pour le cas des toitures, seule la tuile rouge ou rouge nuancée est autorisée (la tôle zing, galva... sont interdites). Toutefois, pour les toitures des abris indépendants, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et l'emprise au sol inférieure à 30 m², une couverture autre que les tuiles est admise à condition d'être de couleur rouge ou rouge nuancé.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Un référencier existe pour la commune, il convient de s'y référer (en mairie). La teinte blanche est interdite.

Les toitures

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30° et 45°, exceptions faites :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU,
- des constructions annexes accolées qui peuvent être constituées d'un seul pan avec une pente différente de celle de la construction principale,
- des abris indépendants dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et emprise au sol inférieure à 30 m².

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf cas respectant le 5° de l'article UA6.

La création de terrasses dans les toitures existantes est autorisée à la condition que l'ouverture projetée ne borde pas une (des) voie(s) publique(s) et dans la mesure où l'ouverture créée peut contribuer à augmenter la qualité générale des aménagements de comble (notamment pour l'éclairage naturel et pour la présence des espaces extérieurs).

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures sur les façades bordant la (les) voie(s) publique(s) doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie ; la hauteur du mur bahut est de 0,60 m, elle peut être portée à 1 mètre s'il est besoin de s'adapter aux caractéristiques du terrain.

La hauteur doit être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

La clôture peut être constituée d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, à l'exception de la création de nouveaux commerces, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

1. Pour les constructions à destination d'habitation individuelle ou collective, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une des 2 doit être accessible en permanence.
2. Pour les constructions à destination de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente / surface accessible au public. Il est à noter que l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme reste applicable.
3. Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

Paysagements et espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel réalisés par des constructions au coup par coup ou par des opérations de lotissement. Il s'agit de quartiers de faible à moyenne densité dont l'urbanisation est quasiment achevée à l'exception de quelques parcelles encore non bâties.

La règle d'urbanisme de la zone est donc conçue pour permettre l'évolution de ces quartiers en préservant leurs caractéristiques morphologiques et en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

La zone UE comprend un secteur UEe réservé aux équipements publics.

ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages soumis à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour l'environnement (loi de 1976) ;
- Toute construction artisanale ou commerciale dont la surface est supérieure à 500 m² ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains nus (article R.443-1 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts et stockage de toute nature (ferraille, vieux matériaux...).
- Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Non réglementées.

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UE 4 : Desserte en eau et assainissement

1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur. Les constructions situées au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres (cote repérée au plan de zonage) seront équipées d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare.. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique (excepté les garages visés à l'alinéa 2 ci-dessous).
2. Rue des Chenevières, sur le linéaire indiqué au document graphique de zonage (planche au 1/2000°), ce recul est porté à 8 mètres, y compris pour les garages.

3. Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les garages dont l'entrée est ouverte sur les dites voies ;
4. Un recul inférieur est autorisé, dans le cas d'une extension en prolongement d'un bâtiment existant situé en recul inférieur à 4 mètres (excepté pour les garages) ;
5. Aucun recul de la construction n'est exigé si celle-ci n'excède pas le niveau de l'emprise publique (cas de garage souterrain).
6. Aucun recul de la construction n'est exigé en cas d'extension de bâtiments existants, extension limitée à 8m² (type escalier ou vérandas).
7. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
8. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre pour les constructions principales existantes, sous réserve du respect de l'alinéa 6.
9. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

Dans le secteur de zone UEe, aucun recul n'est exigé par rapport à la rue des Aiges.

ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
2. Les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent s'implanter sur la (ou les) limites séparatives dans le cas de 3 bâtiments jointifs dont les 2 extrémités respectent le recul de 4 mètres.
3. Les constructions à usage d'annexe (y compris les garages) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul de 1 mètre, si la construction projetée est une annexe répondant aux conditions suivantes :
 - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
 - 2,7 mètres à l'égout du toit,
 - emprise au sol maximum de 40 m²
4. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.
5. Les constructions nouvelles (excepté les extensions et les annexes type abri de jardin, garage) doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres par rapport aux limites de la forêt communale soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1).

Dans le secteur de zone UEe, aucun recul n'est exigé par rapport aux limites séparatives, excepté par rapport à la limite séparative correspondant à la limite de zone UE/UEe : là, le recul minimum exigé est fixé à 4 mètres.

ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

1. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis comportant des baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 6 mètres (article R.111-16 du Code de l'Urbanisme).

2. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol

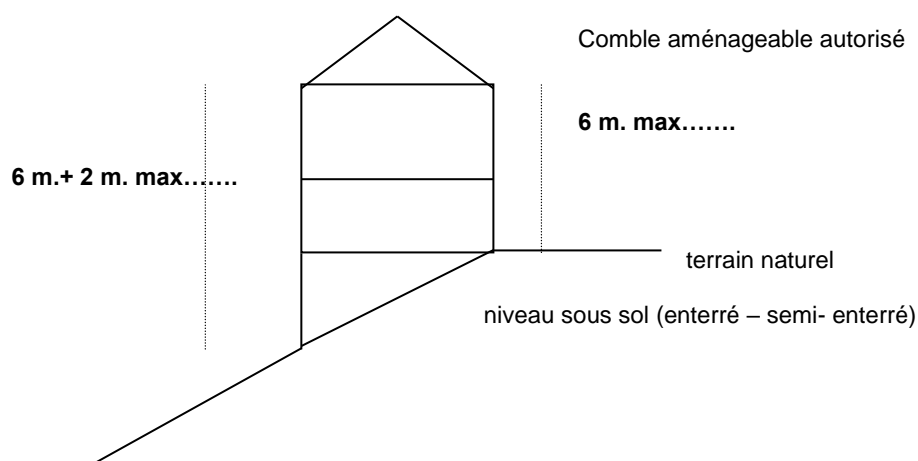
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

Dans le secteur UEe, il n'y a pas d'emprise au sol applicable.

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions

1. Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximum est de 6 mètres à l'égout de toiture (correspondant à 2 niveaux + combles aménageables) ; cette hauteur maximum ne s'applique pas à l'égout de toiture des croupes des murs pignons.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de 2 mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessous :



2. Pour l'extension de constructions existantes comportant 2 niveaux + combles aménageables, la construction nouvelle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de deux mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessus au point 1.

3. Pour l'extension ou le changement d'usage de constructions existantes comportant plus de 2 niveaux + combles aménageables, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de deux mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessus au point 1.

Dans le secteur de zone UEe, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 8 mètres et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 14 mètres.

ARTICLE UE 11 : Espaces extérieurs

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, excepté pour la zone UEe, réservée aux équipements publics dont les volumes ne peuvent ressembler aux maisons d'habitation de la zone UE.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, excepté pour le cas des vérandas, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Pour le cas des toitures, seule la tuile rouge ou rouge nuancé est autorisée (la tôle zing, galva... sont interdites). Toutefois, pour les toitures des abris indépendants, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et l'emprise au sol inférieure à 30 m², une couverture autre que les tuiles est admise à condition d'être de couleur rouge ou rouge nuancé.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Un référencier existe pour la commune, il convient de s'y référer (en mairie). Les bardages bois peuvent à partir de leur teinte naturel d'origine, évoluer suivant leur spécificité chromatique, dans le cas contraire le choix de la couleur se fait sur les bases du référencier. La teinte blanche est interdite.

Les toitures

La majeure partie des toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30° et 45°, exceptions faites :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU,
- des constructions annexes accolées qui peuvent être constituées d'un seul pan avec une pente différente de celle de la construction principale,
- des abris indépendants dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et emprise au sol inférieure à 30 m².

La création de terrasses dans les toitures existantes est autorisée dans la mesure où l'ouverture créée peut contribuer à augmenter la qualité générale des aménagements de comble (notamment pour l'éclairage naturel).

- **Dans le secteur UEe**

- les pentes de toit seront majoritairement comprises entre 30 et 45°, mais pourront ponctuellement être comprises entre 20 et 65°,
- les toitures à deux pans devront constituer la majeure partie des couvertures ; les toitures terrasses seront ponctuellement autorisées sous réserve qu'elles soient justifiées notamment par le parti architectural ou par les objectifs d'économie d'énergie.
- dans la mesure où elles peuvent contribuer à augmenter la qualité générale des aménagements de comble, la création d'ouvertures et de terrasses sera autorisée dans la toiture (notamment pour l'éclairage naturel et pour la présence des espaces extérieurs),
- dans les aspects extérieurs, en particulier pour les éléments de toiture, les équipements ou matériaux liés à la production d'énergie (type panneaux photovoltaïques...) seront autorisés.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,60 m, elle peut être portée à 1 mètre s'il est besoin de s'adapter aux caractéristiques du terrain.

La hauteur peut être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

La clôture peut être constituée d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, à l'exception de la création de nouveaux commerces, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

1. Pour les constructions à destination d'habitation individuelle ou collective, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une des 2 doit être accessible en permanence.
2. Pour les constructions à destination de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente / surface accessible au public. Il est à noter que l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme reste applicable.
3. Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

Paysagements et espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximal est égal à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation et d'autres destinations.

Ce coefficient exprime le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible (SHON) par mètre carré de terrain (S), soit $SHON / S = 0,30$.

Dans la zone UEe, le COS n'est pas réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à accueillir, à titre principal, des activités artisanales, commerciales.

ARTICLE UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de quelque nature que ce soit sauf celle explicitement autorisées.

ARTICLE UY 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions, travaux ou ouvrages à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) à condition qu'ils soient destinés exclusivement à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités existantes.

ARTICLE UY 3 : Accès et voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple y compris celle des engins de protection incendie ou de déneigement.

ARTICLE UY 4 : Desserte en eau et assainissement

1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres, après compteur, d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur. Les constructions situées au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres (cote repérée au plan de zonage) seront équipées d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

ARTICLE UY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, ce recul de 4 mètres pourra être diminué à condition que cette diminution soit justifiée par le parti d'urbanisme ou architectural du projet d'ensemble.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les virages de manière à assurer la visibilité des usagers.

ARTICLE UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être en retrait ou en limite.

En cas de recul, celui-ci peut être adapté en fonction du parti architectural du projet notamment au regard de l'optimisation de l'utilisation de la parcelle, de la configuration des surfaces résiduelles entre bâtiment existant et limites parcellaires.

ARTICLE UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions ou parties de constructions en en vis à vis doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 70%.

ARTICLE UY 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout de toiture. Seules les installations techniques (telles cheminées, accès extérieur sur en toiture...) pourront dépasser cette cote.

ARTICLE UY 11 : Aspect extérieur

Principes généraux

La zone UY accueillant des activités industrielles et/ou artisanales se caractérise par la variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel).

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de support d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

Un référencier existe pour la commune il convient de s'y référer (en mairie).

Les clôtures

La conception des clôtures, tant par leurs proportions que par leurs aspects extérieurs, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,60 m, elle peut être portée à 1 mètre s'il est besoin de s'adapter aux caractéristiques du terrain.

La clôture peut être constituée d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées à caractère pérenne.

Les toitures

Les toitures doivent comporter 2 pans et développer une pente comprise entre 20 et 28°. La couleur des toitures sera rouge proche de celle des tuiles.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UY 12 : Stationnement

Il est à noter que l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

Règle

Pour les constructions à destination de bureaux il est exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface d'accueil ou de vente.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UY 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

Paysagements et espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales

ARTICLE UY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs.

ARTICLE UL 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à la pratique d'activités sportives et de plein air (terrains de sports, vestiaires, local technique, équipements publics...).

ARTICLE UL 3 : Accès et Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, et des besoins en stationnement. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 2m

ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux

Les règles applicables pour les zones UL sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UL 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

ARTICLE UL 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

ARTICLE UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 : Aspects extérieurs des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 12 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 : Espaces libres

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU regroupe des espaces naturels non construits, non équipés et qui sont destinés à recevoir une extension du village à dominante d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent.

La zone comprend :

- des secteurs AU pour accueillir une extension urbaine à dominante pavillonnaire comparable à la zone UE,
- un secteur AUa pour accueillir une extension urbaine à dominante pavillonnaire comparable à la zone UE et faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble,
- un secteur AUy destiné accueillir une extension urbaine à dominante d'activité comparable à la zone UY.

ARTICLE AU 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises dans le respect des dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2 des zones UE dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux et modalités d'assainissement) doivent être suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- l'opération projetée doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et porter sur une surface minimum de 50 ares.

Dans le secteur AUy : seules les constructions mentionnées à l'article UY2 sont autorisées en respectant les règles de la zone UY (article 3 à 14).

ARTICLE AU 3 : Accès et Voirie

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE. Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

Toutefois, le tracé des voies nouvelles de tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs poursuivis pour l'aménagement cohérent et se conformer aux emplacements réservés désignées au titre de l'article L. 123-1,8°.

Disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain ;

Garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies ;

Assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur AU, même dans le cas d'un aménagement en tranche.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, et des besoins en stationnement. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 11 : Aspects extérieurs des constructions

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 12 : Stationnement

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Les règles applicables pour les zones AU et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE.

Les règles applicables pour la zone AUy sont celles prévues par le règlement de la zone UY.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe des espaces naturels à protéger, notamment en raison de la vocation agricole des terres, de la richesse du sol et du sous-sol, ainsi que de la qualité paysagère des espaces ruraux. La zone A est à dominante agricole, le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions nouvelles autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Les extensions d'habitations existantes (y compris les annexes de type garage) sans qu'elles aient pour objet la création d'un logement supplémentaire.

Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;

Les aires de stationnement des véhicules générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère ;

L'édification de clôtures autres que celles liées aux activités agricoles sont soumises à autorisation.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

Les demandes d'autorisation de défrichement dans les espaces boisés classés reportées au plan de zonage sont irrecevables

ARTICLE A 3 : Accès et Voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels,

à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

En cas de construction autorisée de bâtiment agricole ou à usage d'habitation, liée à l'activité agricole, conditionnée à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire. La desserte de cette construction sera assujettie aux dispositions des articles L. 421.5, L.332.15 et/ou L.332.8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE A 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de chemins ruraux :

- les constructions doivent être implantées en recul de 6 m. de l'alignement de la voie.
- en cas d'extension de bâtiments existants implantés selon un recul différent par rapport au chemin rural, la construction nouvelle pourra s'implanter à l'alignement du bâtiment existant sans que ce recul puisse être inférieur à 4 mètres.

Dans le cas des autres voies, toutes les constructions nouvelles devront être implantées en recul de 10 mètres de l'alignement de la voie, excepté pour les constructions autorisées destinées à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, dont le recul n'est pas réglementé.

Concernant les ouvrages techniques (pour les services de l'eau et, de l'électricité...) et les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

ARTICLE A 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier ne peut-être inférieur à 4 mètres.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes, en limite séparative ou en recul. Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres dans les conditions suivantes :

- emprise au sol n'excédant pas 4 mètres n'excédant pas 40m²,
- hauteur n'excédant pas 2,7m à l'égout de toiture et 4m au faitage (ou à l'acrotère)
(implantation dans la bande de recul de 4 mètres autorisée).

Concernant les ouvrages techniques (pour les services de l'eau et, de l'électricité...) et les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

ARTICLE A 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions

Non Réglementée.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout.

Pour les constructions autorisées destinées à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant. Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation est limité à 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieurs des constructions

Principes généraux

Tout projet de construction, d'ouvrages ou de travaux doit s'insérer dans le paysage environnant tout en tenant compte des contraintes fonctionnelles et techniques des constructions, ouvrages ou travaux réalisés conformément à la vocation de la zone.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les extensions, les proportions du bâti initial doivent être respectées.

La toiture

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation qui ne sont pas en continuité des bâtiments d'activité doivent respecter les dispositions relatives à la toiture de l'article UE 11.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Dans le cas d'extensions, les pentes, les matériaux et les couleurs de la toiture doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

Un référencier existe pour la commune il convient de s'y référer.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE A 13 : Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique.

L'objectif du présent règlement est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur.

La zone N concerne d'une part les espaces forestiers faisant partiellement l'objet d'une exploitation par l'Office National des Forêts. Toutefois, la fréquentation du public doit être organisée dans ces espaces qui constituent des sites d'accueil d'activités de plein air.

Le secteur de zone Na est partiellement équipé en réseaux en capacité suffisante pour des activités de service de restauration et chenil.

Le secteur de zone Nb est destiné à l'exploitation agricole.

ARTICLE N 1 : Occupation du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux ou ouvrages qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2 : Occupation du sol soumises à conditions

- **En zone N :**

- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à la fréquentation touristique et de loisirs (de type panneaux d'affichage, bancs, abris), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;
- les aires de stationnement des véhicules générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère ;
- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau ou la régulation des eaux pluviales (bassin de rétention), et à la mise en valeur écologique des sites.

- **En zone Na :**

- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à l'activité de restauration et de chenil ;
- les extensions d'habitations existantes (y compris les annexes de type garage) sans qu'elles aient pour objet la création d'un logement supplémentaire.

- **En zone Nb :**

- les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.

ARTICLE N 3 : Accès et Voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ces abords ainsi que de son revêtement afin de préserver les milieux naturels préservés, de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et de limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

En cas de construction autorisée conditionnée à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire. La desserte de cette construction sera assujettie aux dispositions des articles L. 421.5, L.332.15 et/ou L.332.8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes avec un recul minimum de 4 mètres.

Dans le secteur Na, les extensions peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

Dans le secteur Na, les extensions peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

Dans le secteur Nb, les constructions autorisées peuvent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres minimum de la limite de la zone définie.

ARTICLE N 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent observer une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%.

Non réglementée pour le secteur N.

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Na, la hauteur maximum des constructions nouvelles est limitée à 2,20 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieurs des constructions

Principes généraux

Tout projet de construction, d'ouvrages ou de travaux doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone N. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte des caractéristiques du contexte naturel.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;

- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, dans le respect de la législation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

ARTICLE N 13 : Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Non Réglementé.