

Commune de
Saint Gonlay
Ille et Vilaine



Reçu le
10 SEP. 2008
PRÉFECTURE d'Ille-et-Vilaine
D.E.D./J3

Vu pour être joint à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10 sept 2008



3

Règlement



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue d. Eiffel case 4005 44805 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 76 67 67 fax: 02 51 76 67 68

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
TITRE II - CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	9
TITRE II - CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	14
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	19
TITRE III - CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	20
TITRE III - CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	22
TITRE III - CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	31
TITRE IV -CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
TITRE V - CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne.....	38
TITRE V - CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	40
TITRE V- CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns.....	44
TITRE VI -LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	46

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT GONLAY.

Il fixe, en application des articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

► Article L. 111-9

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

► Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, des lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrête de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

► Article R. 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

► Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

► Article R. 111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

► Article R. 111-21

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

► S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence, et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, « doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre ».

► Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

► A la date de la présente élaboration du PLU, la commune ne comprend aucun lotissement dont les règles sont maintenues au-delà de 10 ans. Ainsi le règlement du lotissement de Val Camper s'applique jusqu'à 10 ans après sa dernière modification.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réserves visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le territoire est divisé en 4 catégories de zones :

ZONES URBAINES (U)	
Zone Ua	Secteur déjà urbanisé du bourg, à caractère central d'habitat dense de services, et d'activités urbaines. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone est raccordée à l'assainissement collectif.
Zone Ub	Zone constructible des hameaux à vocation d'habitat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone est en assainissement autonome

ZONES A URBAMSER (AU)	
Zones 2AU	Zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible.
Zone IAU	Zone non ou insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat, accompagnée de services et d'activités urbaines. Cette zone sera raccordée a l'assainissement collectif.
Zone IAUe	Zone non ou insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation à court terme, à vocation artisanale. Cette Zone sera raccordée a l'assainissement collectif.

ZONES AGRICOLES (A)	
Zone A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

ZONES NATURELLES (N)	
Zone Ne	Zone naturelle destinée à la réalisation des équipements liés à l'assainissement.
Zone Nh	Zone constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Zone en assainissement autonome.
Zone Ns	Zone naturelle stricte du réseau hydrographique et des zones humides qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi certains terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisances.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques.

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS SPECIALES

En toutes zones, les dispositions des articles 3 et 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et clôtures liées aux cimetières,
- Stations de relevage et d'épuration : château d'eau, station d'épuration ...
- Réseaux enterrés et aériens : équipements et ouvrages liés à ces réseaux ...
- Mobiliers et équipements de voirie (abris bus, sanitaire, etc...)

ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

• La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L531-14 à L 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par: « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tel : 02-99-84-59-00).

• L'article 1 du décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la Loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments*

du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par: « *Quiconque aura intentionnellement des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »*

ARTICLE 9 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévu aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 10 - ANNEXES

Une annexe est une construction non attenante de la construction principale (ex : abris de jardin, garage...) Ce n'est pas une pièce d'habitation.

ARTICLE 11 - ABREVIATIONS

HLL : Habitation Légère de Loisirs,

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute,

SHON : Surface Hors Œuvre Nette, PLU : Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 12 - LOTISSEMENT

Le lotissement du Val Comper réalisé en 1979, a été modifié dans son règlement en 1995 et 2000. C'est pourquoi ce règlement s'applique toujours. A expiration des 10 ans, en 2010, ces règles ne seront pas maintenues.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en deux types de zones :

- ✕ la zone Ua secteur urbanisé de la zone agglomérée du bourg
- ✕ la Zone Ub secteur urbanisé des hameaux

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants.

TITRE II - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_A

CARACTERE DE LA ZONE U_A

La zone U_A est une zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées.

Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

~~Cette zone comprend une orientation d'aménagement.~~ [supprimé par modification du 14 01 2013]

ARTICLE U_A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - les constructions à usage industriel ou à usage agricole

1.2 - les dépôts de toute nature sauf éco-station ou point tri

1.3 - les terrains de camping

1.4 - les parcs résidentiels de loisirs

1.5 - les parcs d'attractions ouverts au public

1.6 - les entrepôts

1.7 - le stationnement collectif de caravanes, HLL, camping-cars au-delà de 24 heures

1.8 - les garages collectifs de caravanes, HLL, camping-cars

1.9 - les carrières

1.10 - les installations classées de toute nature

1.11 - toute activité industrielle et les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE U_A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.

2.2 - les activités économiques tels que services, commerces, artisanat, à condition d'être compatibles avec l'habitat en terme de nuisances.

~~2.3 - les constructions d'habitation à condition de s'insérer des les orientations d'aménagement du présent PLU~~ [supprimé par modification du 14 01 2013]

2. 4 - les piscines sont autorisées à condition de respecter les articles 6, 7 et 1 1.

ARTICLE U_A 3 - ACCES

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U_A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

4.3 - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION...

Pour toutes constructions :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
- l'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,

ARTICLE U_A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Le nu des façades des constructions doit être édifié à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il sera dans l'alignement de la construction existante.
- lorsque le projet de construction jouxte un espace public autre que les voies.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe dans le respect de l'article 11.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demie-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

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

Sans objet

ARTICLE U_A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U_A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou au chéneau des toitures-terrasses, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur autorisée sera dans le prolongement des constructions existantes.

Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire pouvant aller jusqu'à 1,5m peut être autorisée sur certaines sections de façade.

ARTICLE U_A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1-TOITURES :

La toiture du volume principal des constructions d'habitation doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60°. Elle doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, il peut être dérogé à la règle pour respecter la construction d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les ouvertures en toiture seront préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type velux. Dans ce dernier cas, les ouvertures type Velux seront encadrées.

11.2-VOLUMÉTRIE ET PERCEMENT :

Afin de rester dans l'esprit architectural du secteur, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple. Il est intéressant d'animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade.

L'ensemble des façades devra être traité avec soin. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, il est préférable de traiter les murs pignons par un percement d'ouverture ou un dessin de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise.

Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. Sur rue, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en surepaisseur...

11.3-CLÔTURES :

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00 m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes ces faces.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

11.4-ANNEXES :

La hauteur des annexes est de 3.20 m à l'égout du toit ou à l'adossement. Elles doivent être implantées dans le respect des articles Ua 6 et Ua 7. Les annexes autorisées dans la bande de recul de 5 mètres vis à vis des voies et emprises publiques doivent être d'aspect et de tenue identiques à la construction principale. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.5 - AFIN DE LIMITER UNE IMPERMÉABILISATION EXCESSIVE DES SOLS,

les surfaces extérieures autre que les terrasses doivent être constituées de matériaux perméables, notamment devant les garages et au niveau des espaces de stationnement.

ARTICLE U_A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

Pour la construction neuve, il est demandé :

- 2 places par logement, en garage ou extérieur
- en cas de lotissement ou permis groupes, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche de 3 logements

Pour la réhabilitation de l'existant :

- 1 place par logement créé

12.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE COMMERCIAL DE PLUS DE 150 M² DE SURFACE DE VENTE :

- une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.3 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ATELIERS :

- une place de stationnement par 100 m² des surfaces de plancher hors œuvre nette.

12.4 -MODALITÉS D'APPLICATION :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U_A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

ARTICLE U_A 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_B

CARACTERE DE LA ZONE U_B

La zone Ub comprend les hameaux et lieux-dits où sont autorisées les constructions neuves en nombre limité, les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE U_B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub2, notamment toute activité industrielle et les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un accord de permis de démolir.

ARTICLE U_B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - les constructions neuves à condition d'être à vocation d'habitation et de respecter les articles Ub3 à Ub 14 et que la construction existante n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

2.2 - les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...)

2.3 - les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone à condition de respecter les 4 conditions suivantes :

- d'être pour le même usage,
- d'avoir la même surface d'emprise au sol,
- d'avoir la même hauteur,
- d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points.

2.4 - l'extension des bâtiments existants à condition de respecter les conditions suivantes :

- que l'extension ne dépasse pas 30% de la SHOB existante à la date d'approbation de la présente élaboration du PLU,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.

2.5 - le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :

- de rester dans le volume existant

- de ne pas avoir pour effet de créer plus de 3 logements par corps de bâtiment
- qu'il conserve le caractère architectural du bâtiment existant
- qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

2.6 - les aménagements liés à une activité économique (restauration, artisanat, gîtes ruraux) à condition de conserver les constructions existantes.

2.7 - les annexes sont d'une emprise maximale de 30 m²

2.8 - les créations de cheminements piétons, de voies et l'implantation de mobiliers légers agrémentant ces cheminements à condition de ne pas dénaturer les sites où ils s'inscrivent.

2.9 - toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir

2.10 - les piscines à condition de respecter les articles Ub6 et Ub7.

ARTICLE U_B 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U_B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE U_B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U_B 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - LA FAÇADE DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DOIT ÊTRE IMPLANTÉE:

- à 35 mètres de l'axe de la RD 31 pour les habitations et 25 m de l'axe de cette RD pour les autres constructions, hors zone agglomérée et à 5m de l'alignement pour toute construction en zone agglomérée.
- à partir de 5 mètres de l'alignement des autres voies,

6.2 - DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES SONT POSSIBLES DANS LES CAS SUIVANTS 1

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Dans ce cas, l'extension doit se situer au plus près dans l'alignement de l'existant.
- lorsque le projet de construction jouxte un espace public autre que les voies.
- lorsque le projet de construction concerne une construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

ARTICLE U_B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE U_B 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U_B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ou au chéneau des toitures-terrasses, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire pouvant aller jusqu'à 1,5 m peut être autorisée sur certaines sections de façade.

ARTICLE U_B 11-ASPECT EXTERIEUR

11.1-TOITURES :

La toiture du volume principal des constructions d'habitation doit avoir une pente comprise entre 30° et 60°. Elle doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant les toitures terrasses qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction pourraient être autorisés.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, il peut être dérogé à la règle pour respecter la construction d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

Les ouvertures en toiture seront préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type Velux.

12-VOLUMÉTRIE ET PERCEMENT :

Afin de rester dans l'esprit architectural du secteur, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple. Il est intéressant d'animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade.

L'ensemble des façades devra être traité avec soin. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, il est préférable de traiter les murs pignons par un percement d'ouverture ou un dessin de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise.

Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. D'une manière générale, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en sur épaisseur.

11.3-CLÔTURES :

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00 m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes leurs faces.

Les clôtures végétales seront préférentiellement constituées de trois essences végétales minimum.

11.4-ANNEXES :

La hauteur des annexes est de 3.20 m à l'égout du toit ou à l'adossement. Elles peuvent être implantées dans le respect des articles Ub 6 et Ub 7. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.5 - AFIN DE LIMITER UNE IMPERMÉABILISATION EXCESSIVE DES SOLS,

les surfaces extérieures autre que les terrasses doivent être constituées de matériaux perméables, notamment devant les garages et au niveau des espaces de stationnement.

ARTICLE U_B 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U_B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

ARTICLE U_B 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions neuves, il est fixé un COS de 0.20.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- les zones 2AU fermées à l'urbanisation
- les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat
- les zones 1AUe ouvertes à l'urbanisation à vocation dominante artisanale

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants.

TITRE III - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE AU SECTEUR 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant l'urbanisation.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

- les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU4 2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements et structures autorisés peuvent s'implanter à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements et structures autorisés peuvent s'implanter en limite ou à partir d'un recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE AU SECTEUR 1AU

La zone 1AU, secteur à caractère naturel non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté.

~~Le secteur situé derrière la mairie fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.~~ [supprimé par modification du 14 01 2013]

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - les constructions à usage industriel ou à usage agricole
- 1.2 - les dépôts de toute nature sauf éco-station ou point tri
- 1.3 - les terrains de camping
- 1.4 - les parcs résidentiels de loisirs
- 1.5 - les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.6 - les entrepôts
- 1.7 - le stationnement collectif de caravanes, HLL, camping-cars au-delà de 24 heures
- 1.8 - les garages collectifs de caravanes, HLL, camping-cars
- 1.9 - les carrières
- 1.10 - les installations classées de toute nature

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone, ~~de respecter l'orientation d'aménagement existante~~ [supprimé par modification du 14 01 2013], que soient réalisés ou programmés des équipements publics nécessaires à leur desserte, sont autorisés :

2.1-les lotissements d'habitations et opérations d'aménagement à condition de concerner 5 logements minimum sauf en cas de reliquat de zone.

~~2.2- les constructions d'habitation à condition de s'insérer dans les opérations d'aménagement~~ [supprimé par modification du 14 01 2013]

2.3-les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.

2.4- Les activités économiques de services ou de commerces a condition d'être compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 3.5 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les autres
- largeur minimale de plate-forme : 6 mètres pour les voies en sens unique à 8 mètres pour les autres.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

4.3 - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION...

Pour toutes constructions :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
- l'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions autorisées doit être implantée:

- à 35 mètres de l'axe de la RD 31 pour les habitations et 25 m de l'axe de cette RD pour les autres constructions, hors zone agglomérée et à 5 m de l'alignement pour toute construction en zone agglomérée.

Le nu des façades des constructions doit être édifié à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

En cas d'individuel groupé sous forme de permis groupé, le retrait peut être ramené à 3 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, tout en restant à 5 mètres de l'alignement pour la partie devant le garage

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il sera dans l'alignement de la construction existante.
- lorsque le projet de construction jouxte un espace public autre que les voies.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe dans le respect de l'article 11.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles individuelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, ou au chéneau des toitures-terrasses soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des collectifs ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur un niveau.

En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur autorisée sera dans le prolongement des constructions existantes.

Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire pouvant aller jusqu'à 1,5 m peut être autorisée sur certaines sections de façade.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - TOITURES

La toiture du volume principal des constructions d'habitation doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60°. Elle doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, il peut être dérogé à la règle pour respecter la construction d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les ouvertures en toiture seront préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type velux. Dans ce dernier cas, les ouvertures type velux seront encastrées.

11 2-VOLUMÉTRIE ET PERCEMENT

Afin de rester dans l'esprit architectural du secteur, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple. Il est intéressant d'animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade.

L'ensemble des façades devra être traité avec soin. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, il est préférable de traiter les murs pignons par un percement d'ouverture ou un dessin de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise.

Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. Sur rue, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en sur épaisseur...

11.3-CLÔTURES :

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00 m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes ces faces.

Les clôtures végétales seront préférentiellement constituées de trois essences végétales minimum.

11.4-ANNEXES :

La hauteur des annexes est de 3.20 m à l'égout du toit ou à l'adossement. Elles doivent être implantées dans le respect des articles AU 6 et AU 7. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.5 - AFIN DE LIMITER UNE IMPERMÉABILISATION EXCESSIVE DES SOLS,

les surfaces extérieures autre que les terrasses doivent être constituées de matériaux perméables, notamment devant les garages et au niveau des espaces de stationnement.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la construction neuve à usage d'habitation, il est demandé :

- 2 places par logement, en garage ou extérieur
- en cas de lotissement ou permis groupes, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de la surface de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

ARTICLE 1AU14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_E

La zone 1AU_E, secteur naturel, non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation artisanale.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté.

~~Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.~~ [supprimé par modification du 14 01 2013]

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AU_E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et aménagements non mentionnés à l'article 1AU_E2 sont interdits.

ARTICLE 1AU_E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone, ~~de respecter l'orientation d'aménagement existante~~ [supprimé par modification du 14 01 2013], que soient réalisés ou programmés des équipements publics nécessaires à leur desserte, sont autorisés :

2.1 Les lotissements d'activité à condition de concerner 3 lots minimum sauf en cas de reliquat de zone.

2.2 Les installations et constructions économiques à condition d'être à vocation artisanale, de services ou de commerce lié à une activité artisanale, et de s'inscrire dans l'Opération d'Aménagement de la zone.

2.3 Les constructions, aménagements et installations à condition d'être des équipements collectifs ou d'intérêt général

2.4 Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et intégrés dans le volume des dits bâtiments.

2.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée, et si la topographie l'exige, notamment en cas de nécessité de création de bassin tampon dans le secteur concerné.

2.6 Les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées.

2.7 Les équipements à condition d'être liés au réseau, à la gestion des voies et/ou à la gestion des énergies.

ARTICLE 1AU_E 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct ne se fera sur la RD 31.

3.2 - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 5.5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

ARTICLE 1AU_E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

4. 3 - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU_E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU_E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions doit être édifié :

- à partir de 35 mètres de l'axe de la RD 31 pour les habitations et 25 m de l'axe de cette RD pour les autres constructions hors zone agglomérée
- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- lorsque le projet concerne un équipement collectif ou d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

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

Les constructions doivent être édifices :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En cas d'implantation en limite parcellaire, un mur coupe-feu pourra être exigé en fonction de l'activité concernée.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur des Opérations d'Aménagement.

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

Sans objet

ARTICLE 1AU_E 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU_E 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres hors tout.

ARTICLE 1AU_E 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - LES CONSTRUCTIONS ET LES CLÔTURES DOIVENT S'INTÉGRER PARFAITEMENT À LEUR ENVIRONNEMENT PAR :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 – CLÔTURES :

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes les faces. Les clôtures seront préférentiellement végétalisées. Les clôtures seront préférentiellement constituées de trois essences végétales minimum.

ARTICLE 1AU_E 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à l'activité dudit équipement.

ARTICLE 1AU_E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de la surface de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

ARTICLE 1AU_E 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole comprend une bonne partie du territoire communal.

A cette zone s'applique les corps de règles du chapitre suivant.

TITRE IV -CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - les constructions et installations ainsi que les usines de traitement de lisier à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être implantées plus de 100 m du périmètre des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU). Cette règle ne s'applique pas aux mises aux normes sans augmentation de cheptel.

2.2 – Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, au regard de la nature de l'activité agricole existante et de son importance, sous réserve :

- a. que ces constructions soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou technique justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
- b. en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments et installations agricoles des autres sites d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sites agricoles.
- c. en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sites d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sites agricoles.
- d. dans la limite d'un seul logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Il pourra être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et des logements de fonction de ces autres sites agricoles.
- e. d'une emprise au sol limitée à 150 m².

2.3 - les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur et qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

2.4 - les activités à destination de commerces, de bureaux, de services, de loisirs liés aux activités de l'exploitation agricole ou à leur diversification à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production soit dans du bâti existant soit dans une construction neuve.

2.5 - la reconstruction à l'identique de bâtiments existants après sinistre survenu depuis moins de deux ans.

2.6 - les extensions et les changements de destination de l'existant et les annexes à condition d'être liées aux constructions et activités autorisées dans la zone et à condition que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol.

2.7 - la pratique du camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager mais soumise à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R443.6 du Code de l'Urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole existante.

2.8 - les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général ou liés aux réseaux ou à la gestion des voies.

2.9 - les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

2.10 - l'aménagement ou la création de voies

2.11 - les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

4.3 - Électricité - Téléphone ~ Télévision

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée :

- à partir de 35 mètres de l'axe de la RD 31 pour les habitations et 25 m de l'axe de la RD pour les autres constructions
- à partir de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau ou à la voirie
- lorsqu'il s'agit d'une mise aux normes, de l'installation d'assainissement autonome ou en cas d'extension de bâtiments existants

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout des toitures, ou au chéneau des toitures-terrasses soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée. Cependant tout projet doit faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer son insertion dans le site.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - LES CONSTRUCTIONS ET LES CLÔTURES DOIVENT S'INTÉGRER PARFAITEMENT À LEUR ENVIRONNEMENT

PAR :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - TOITURE DES HABITATIONS

La toiture du volume principal des constructions d'habitation doit avoir une pente comprise entre 30° et 60°. Elle doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant les toitures terrasses qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction pourraient être autorisés.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, il peut être dérogé à la règle pour respecter la construction d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eau solaires) sont autorisés.

Les ouvertures en toiture seront préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type velux.

11.3-VOLUMÉTRIE ET PERCEMENT DES HABITATIONS :

Afin de rester dans l'esprit architectural du secteur, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple à base parallélépipédique. Il est intéressant d'animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade.

L'ensemble des façades devra être traité avec soin. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, il est préférable de traiter les murs pignons par un percement d'ouverture ou un dessin de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise.

Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures,

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. D'une manière générale, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en sur épaisseur ...

11.4-CLÔTURES :

La hauteur de l'ensemble des clôtures ne peut être supérieure à 2.00 m. En façade et sur la marge de recul, la hauteur des clôtures de l'habitation ne peut être supérieur à 1.20 mètre.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes leurs faces.

Les clôtures végétales seront préférentiellement constituées de trois essences végétales minimum.

11.5 - ANNEXES :

La hauteur des annexes est de 3.20 m à l'égout du toit ou à l'adossement. Elles peuvent être implantées dans le respect des articles A 6 et A 7. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.6 - AFIN DE LIMITER UNE IMPERMÉABILISATION EXCESSIVE DES SOLS,

les surfaces extérieures dévolues à l'habitation autre que les terrasses doivent être constituées de matériaux perméables, notamment devant les garages et au niveau des espaces de stationnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies existantes doivent être préservées. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixe de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en trois grands types de zones :

- les Zones Ne destinées à la réalisation des équipements hydrauliques et d'assainissement
- les zones Nh constituées par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements.
- les Zones Ns, zone naturelle stricte des secteurs humides et du réseau hydrographique qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi certains terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisances de protection stricte des espaces naturels.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants.

TITRE V - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N_E

CARACTERE DE LA ZONE N_E

Cette zone comprend les terrains où sont autorisées les installations liées à la gestion hydraulique et d'assainissement.

ARTICLE N_E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N_E2

ARTICLE N_E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations à condition d'être des équipements collectifs ou publics
- Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ou de l'assainissement.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux ouvrages, installations et travaux autorisés à condition de se situer en dehors des zones humides.

ARTICLE N_E 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N_E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N_E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N_E 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée peut s'implanter à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les installations autorisées peuvent être implantées à partir de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 et 7.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur doit permettre aux éléments autorisés de s'intégrer dans les espaces naturels environnants.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N_H

CARACTERE DE LA ZONE N_H

La zone N_H est constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements.

ARTICLE N_H 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N_H 2 et notamment les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un accord de permis de démolir.

ARTICLE N_H 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

2-1 les équipements d'infrastructure qui ne peuvent pas être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, irrigation ...)

2-2 les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées

2-3 les cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site

2-4 l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble et à condition que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas réduire les inter-distances entre le projet et les bâtiments agricoles voisins.

2-5 Le changement de destination d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition :

- de respecter 100 mètres par rapport aux bâtiments répondant à la réglementation des Installations Classées et 50 mètres par rapport aux bâtiments répondant au Règlement Sanitaire Départemental.
- que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que l'affectation nouvelle soit une extension de l'habitation ou devienne de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration ou de créer 3 logements maximum
- que la création de SHON s'inscrive dans le volume existant

2-6 Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées et de respecter l'article Nr 11.

2-7 Les piscines à condition de respecter les articles Nh6 et Nh7.

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur minimale des accès est de 4 mètres.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités autorisées doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4 2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Parallèlement, il est conseillé de mettre en place des dispositifs permettant la récupération et la valorisation des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N^H 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions autorisées doit être implantée dans le même alignement que la construction à laquelle elle s'adosse ou en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- à partir de 35 mètres de l'axe de la RD 31 pour les habitations et 25 m de l'axe de cette RD pour les autres constructions
- autres voies : 5 m à partir de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs ou d'intérêt général, ni en cas d'extension de l'existant. Dans ce dernier cas, l'extension doit se situer au nu près dans l'alignement de l'existant.

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

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côte une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE N^H9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 et 7.

ARTICLE N^H 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Elle ne peut excéder 7 ni à l'égout des toitures, ou au chéneau des toitures-terrasses soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire pouvant aller jusqu'à 1,5m peut être autorisée sur certaines sections de façade.

ARTICLE N^H 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – TOITURES :

Les ouvertures en toiture seront préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type Velux. Dans ce dernier cas, les ouvertures type Velux seront encastrées.

11.2 - VOLUMÉTRIE ET PERCEMENT :

Afin de rester dans l'esprit architectural du secteur, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple. Il est intéressant d'animer la façade par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade.

L'ensemble des façades devra être traité avec soin. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, il est préférable de traiter les murs pignons par un percement d'ouverture ou un dessin de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise.

Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. Sur rue, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en sur épaisseur...

11.3 - CLÔTURES .

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00 m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes leurs faces.

Les clôtures végétales seront préférentiellement constituées de trois essences végétales minimum.

11.4 - ANNEXES :

La hauteur des annexes est de 3.20 m à l'égout du toit ou à l'adossement. Elles doivent être implantées dans le respect des articles Nh 6 et Nh 7. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.5 - AFIN DE LIMITER UNE IMPERMÉABILISATION EXCESSIVE DES SOLS,

les surfaces extérieures autre que les terrasses doivent être constituées de matériaux perméables, notamment devant les garages et au niveau des espaces de stationnement.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N11 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...)

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V- CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N_s

CARACTERE DE LA ZONE N_s

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables, humides ou soumis à des risques et nuisances.

ARTICLE N_s 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N_s2

ARTICLE N_s 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations à condition d'être des équipements liés au réseau ou à la gestion des voies.
- Les cheminements doux (piétons, vélos, chevaux) à condition de faire 1.5 mètre minimum de large
- L'aménagement de voies existantes
- Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux ouvrages, installations et travaux autorisés à condition de se situer en dehors des zones humides

ARTICLE N_s 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N_s 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N_s 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N_s 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée peut s'implanter à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ns 7 ~ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations autorisées peuvent être implantées à partir de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte de l'application des articles 6 et 7.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur doit permettre aux éléments autorisés de s'intégrer dans les espaces naturels environnants.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ns 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE VI
LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	VOCATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Élargissement de la voie communale et accès à la zone 2AU	Commune	1867 m2 environ
2	Élargissement de la voie communale d'accès à la station d'épuration et à la zone 2AU	Commune	333 m2 environ