G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE VILLENEUVE-DE-MARSAN
DÉPARTEMENT DES LANDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 5 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-DE-MARSAN PIÈCE 5 : REGLEMENT	
ARRÊTÉ LE	APPROUVÉ LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

CHAPITRE I - ZONE UA 4

CHAPITRE II - ZONE UB 10

CHAPITRE III - ZONE UX 16

CHAPITRE IV - ZONE UL 21

CHAPITRE V - ZONE UER 26

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 30

CHAPITRE VI - ZONE AU 31

CHAPITRE VII - ZONE 1AU 37

CHAPITRE VIII - ZONE 2AU 43

CHAPITRE IX - ZONE AUER 46

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 50

CHAPITRE X - ZONE A 51

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 57

CHAPITRE XI - ZONE N 58

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle présente un caractère affirmé, une densité importante et est équipée par les réseaux viaires, d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt

2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,

3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article UA – 2,

4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UA – 2,

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,

4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

5 - Les programmes de plus de 5 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Article UA-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La façade des constructions principales sera disposée à l'alignement de la voirie existante ou à créer, sauf alignement des façades par rapport à l'existant.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

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

Non réglementé

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+3).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal, océane ou méridionale, et de teinte paysage, rouge ou vieillie. Les tuiles vernissées, de couleur vive et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.
La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 45%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses, les terrasses couvertes et les panneaux photovoltaïques pourront être admis.
Les débords de toit (ou avant-toit) seront obligatoires et supérieurs à 50 cm sauf en cas de toitures terrasses ou végétalisées.
Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photo-voltaïques, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades existantes. La couleur des façades enduites devra être de ton clair. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet, jaune sont interdites. L'aspect extérieur des façades en bois devra rester dans des tons naturels ou de tons clairs.
Le mélange entre enduit et bois est autorisé. Une unité de matériaux favorisant l'harmonie générale du bâtiment devra être recherchée
L'aspect extérieur métallique des constructions est à proscrire. Les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents.
Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Menuiseries et Volets

Dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat ancien, les volets de type battant en bois seront exigés. La couleur des volets devra être en harmonie avec l'aspect général de la construction.
L'installation de double fenêtre ainsi que les volets roulants qui les accompagnent devront être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement existant.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

Dispositions partriculières

Les dispositifs climatiques, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour la gestion de la récupération des eaux de pluie, il est préconisé l'utilisation de cuve enterrée. Si elles ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m2 de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 1 hectare, il sera crée un espace collectif planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Article UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du centre-ancien de Villeneuve-de-Marsan. Elle est composée à la fois d'habitats anciens et d'habitat plus récent, et comporte des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Cette zone est soumise au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE UB -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt

2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,

3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article UB – 2,

4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article UB – 2,

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

5 - Les programmes de plus de 5 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social

6 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

7 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Article UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD 934, les futures constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD. Le long de la RD 934, les futures constructions devront également respecter les prescriptions d'isolement acoustiques sur une largeur de 100 mètres.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

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

Non réglementé.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal, océane ou méridionale, et de teinte paysage, rouge ou vieillie. Les tuiles vernissées, de couleur vive et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 45%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses, les terrasses couvertes et les panneaux photovoltaïques pourront être admis.

Les débords de toit (ou avant-toit) seront obligatoires et supérieurs à 50 cm sauf en cas de toitures terrasses ou végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photo-voltaïques, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades existantes. La couleur des façades enduites devra être de ton clair. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet, jaune sont interdites. L'aspect extérieur des façades en bois devra rester dans des tons naturels ou de tons clairs.

Le mélange entre enduit et bois est autorisé. Une unité de matériaux favorisant l'harmonie générale du bâtiment devra être recherchée

L'aspect extérieur métallique des constructions est à proscrire. Les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante. A reformuler.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières

Les dispositifs climatiques, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour la gestion de la récupération des eaux de pluie, il est préconisé l'utilisation de cuve enterrée. Si elles ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 1 hectare, il sera crée un espace collectif planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

G2C territoires *Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009*

CHAPITRE III - ZONE UX

La zone UX correspond principalement aux secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services incompatibles avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

Cette zone est soumise au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
1 - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX - 2,
2 - Les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,

ARTICLE UX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage…) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

5 - Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, espace de démonstration, …) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Article UX-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD 934, les futures constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD. Le long de la RD 934, les futures constructions devront également respecter les prescriptions d'isolement acoustiques sur une largeur de 100 mètres.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

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

Non réglementé.

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

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

Principes

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production chaleur par panneaux solaires. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.

Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 1 hectare, il sera crée un espace collectif planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

CHAPITRE IV - ZONE UL

La zone UL correspond au secteur dédié aux activités liées aux sports, aux loisirs et à l'hébergement touristique de plein air.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL - 2 ;

2 - Les constructions destinées à l'artisanat ;

3 - Les constructions destinées à l'industrie ;

4 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

5 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

6 - Les constructions destinées au commerce ;

7 - Les constructions destinées à l'hôtellerie ;

8 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UL - 2.

ARTICLE UL-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 – Les constructions sont admises sous condition qu'elles soient liées à un usage sportif, de loisirs, d'hébergement de plein air ou équipement public.

2 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction…) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

5 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols

6 - Les extensions des habitations existantes sous condition qu'elles soient limitées à 50% réalisées en une seule fois.

7 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

8 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Article UL-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UL-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UL-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Le long de la RD 934, les futures constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD. Le long de la RD 934, les futures constructions devront également respecter les prescriptions d'isolement acoustiques sur une largeur de 100 mètres.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Non réglementé

ARTICLE UL-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 1 hectare, il sera crée un espace collectif planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UL-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UL-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE V - ZONE UER

La zone Uer correspond au secteur de la centrale solaire photovoltaïque aujourd'hui en activité.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE Uer -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article Uer -2.

ARTICLE Uer-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

2. L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au fonctionnement de parcs photovoltaïques (panneaux photovoltaïques, sous station électrique, postes de transformation, poste de livraison, réseaux).

Article Uer-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article Uer-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE Uer-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uer-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uer-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Non règlementé

ARTICLE Uer-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE Uer -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

ARTICLE Uer -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article Uer-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Uer-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VI - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'ensembles et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

Ces zones sont soumises au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt

2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,

3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article AU – 2,

4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article AU – 2,

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

5 - Les programmes de plus de 5 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social

6 - Les constructions d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

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

Conditions générales

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

L'architecture bioclimatique est autorisée.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal, océane ou méridionale, et de teinte paysage, rouge ou vieillie. Les tuiles vernissées, de couleur vive et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 45%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses, les terrasses couvertes et les panneaux photovoltaïques pourront être admis.

Les débords de toit (ou avant-toit) seront obligatoires et supérieurs à 50 cm sauf en cas de toitures terrasses ou végétalisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photo-voltaïques, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades existantes. La couleur des façades enduites devra être de ton clair. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet, jaune sont interdites. L'aspect extérieur des façades en bois devra rester dans des tons naturels ou de tons clairs.

Le mélange entre enduit et bois est autorisé. Une unité de matériaux favorisant l'harmonie générale du bâtiment devra être recherchée

L'aspect extérieur métallique des constructions est à proscrire. Les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières

Les dispositifs climatiques, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
Pour la gestion de la récupération des eaux de pluie, il est préconisé l'utilisation de cuve enterrée. Si elles ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE AU-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE AU -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 1 hectare, il sera crée un espace collectif planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VII - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Au même titre que la zone AU, il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par zone.

Ces zones sont soumises au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt

2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,

3 - Les constructions à usage artisanal autres que celles énoncées à l'article 1AU – 2,

4 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article 1AU – 2.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

4 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

5 - Les programmes de plus de 5 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social

6 - Les constructions d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

7 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

8 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Article 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

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

Conditions générales

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

L'architecture bioclimatique est autorisée.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal, océane ou méridionale, et de teinte paysage, rouge ou vieillie. Les tuiles vernissées, de couleur vive et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 45%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses, les terrasses couvertes et les panneaux photovoltaïques pourront être admis.

Les débords de toit (ou avant-toit) seront obligatoires et supérieurs à 50 cm sauf en cas de toitures terrasses ou végétalisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photo-voltaïques, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades existantes. La couleur des façades enduites devra être de ton clair. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet, jaune sont interdites. L'aspect extérieur des façades en bois devra rester dans des tons naturels ou de tons clairs.

Le mélange entre enduit et bois est autorisé. Une unité de matériaux favorisant l'harmonie générale du bâtiment devra être recherchée

L'aspect extérieur métallique des constructions est à proscrire. Les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes. De préférence, les façades principales seront orientées au Sud, Sud-Est.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage

CHAPITRE VIII - ZONE 2AU

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future de la commune. Ces zones ne pourront être urbanisées qu'après modification ou révision du P.L.U.

Ces zones sont soumises au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU - 2.

ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

1 - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Article 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article 2AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 2AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE IX - ZONE AUER

La zone AUer recouvre le secteur correspondant au projet d'extension de la centrale solaire photovoltaïque.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE AUer -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article AUer -2.

ARTICLE AUer-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

2. L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au fonctionnement de parcs photovoltaïques (panneaux photovoltaïques, sous station électrique, postes de transformation, poste de livraison, réseaux).

Article AUer-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article AUer-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE AUer-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUer-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUer-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Non règlementé

ARTICLE AUer-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE AUer -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

ARTICLE AUer -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article AUer-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article AUer-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

" Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE X - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur Ah, correspondant aux constructions non agricole localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, annexes, …).

Cette zone est soumise au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE A -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article A-2.

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

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

Dans la zone A, hors secteurs Ah :

1 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

2 - Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat;

3 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
- qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
- qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.

4 - Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.

5 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

7 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Dans le secteur Ah uniquement :

1 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de na pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

2 - Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation, et que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.

3 - l'aménagement, la restauration et le changement de destination à usage d'activités d'hôtellerie, de bureaux, de commerces et d'artisanat des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;

4 - Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

5 - Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.

6 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

7- La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

8 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article A -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD 934, les futures constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD. Le long de la RD 934, les futures constructions devront également respecter les prescriptions d'isolement acoustiques sur une largeur de 100 mètres.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A, hors secteur Ah :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans la zone Ah uniquement :

La hauteur des constructions autorisées dans le secteur Ah ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

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

Constructions à usage d'habitation :

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante, sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et devront s'inscrire dans la géométrie du rectangle.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante. A reformuler.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

Dispositions particulières

Les dispositifs climatiques, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour la gestion de la récupération des eaux de pluie, il est préconisé l'utilisation de cuve enterrée. Si elles ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

Constructions à usage agricole :

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. La pente des couvertures des constructions devra être comprise entre 20 et 35%. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

«Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE XI - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comporte deux sous-secteurs :
Le sous-secteur Nh, correspondant aux constructions localisées au cœur des espaces naturels et où le bâti a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, annexes, …).
Le sous-secteur Nh1, permettant également le changement de destination de constructions vers de l'habitat
Le sous-secteur Ner, correspondant à un projet d'implantation d'énergies renouvelables.

Cette zone est soumise au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers

ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N -2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, hors secteurs Nh:

1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

5 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Dans le secteur Nh uniquement :

1 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de na pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

2 - Les extensions limitées des constructions existantes, à usage d'habitation et que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

3 - L'aménagement, restauration et changement de destination à usage d'activités d'hôtellerie, de bureau, de commerces et d'artisanat des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante,

4 - Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

5 - Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m².

6 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

7 - La construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation ou de toute activité potentiellement génératrice de départ de feux,

8 - Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situé à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul,

Dans le secteur Nh1 est également autorisé :

1 - Le changement de destination à usage d'habitat sous réserve de la capacité des réseaux

Article N-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD 934, les futures constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD. Le long de la RD 934, les futures constructions devront également respecter les prescriptions d'isolement acoustiques sur une largeur de 100 mètres.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

En bordure de boisements classés en aléa fort du risque d'incendies de forêt, les futures constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Dans la zone N et secteur Nh et Nh1:

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum nécessaire.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal, océane ou méridionale, et de teinte paysage, rouge ou vieillie. Les tuiles vernissées, de couleur vive et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 45%, sauf dans le cas de toitures végétalisées et de toitures-terrasses. Les toitures-terrasses, les terrasses couvertes et les panneaux photovoltaïques pourront être admis.

Les débords de toit (ou avant-toit) seront obligatoires et supérieurs à 50 cm sauf en cas de toitures terrasses ou végétalisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photo-voltaïques, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades existantes. La couleur des façades enduites devra être de ton clair. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet, jaune sont interdites. L'aspect extérieur des façades en bois devra rester dans des tons naturels ou de tons clairs.

Le mélange entre enduit et bois est autorisé. Une unité de matériaux favorisant l'harmonie générale du bâtiment devra être recherchée

L'aspect extérieur métallique des constructions est à proscrire. Les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou autres dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante. A reformuler.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

Dispositions particulières

Les dispositifs climatiques, sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour la gestion de la récupération des eaux de pluie, il est préconisé l'utilisation de cuve enterrée. Si elles ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE N -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

ARTICLE N -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé