



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU P.L.U.

4

REGLEMENT

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 29 Août 2008

Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 26 Septembre 2023

Modification simplifiée n°2 du P.L.U. approuvée le 16 Décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 16 Décembre 2025



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

Sommaire

	Page
TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	20
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	24
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	34
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	37
ANNEXE : Directives architecturales	41

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-ROMAIN D'URFE, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATION

I) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme :
 - R. 111-2 ⇒ salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 ⇒ desserte, accès et stationnement ;
 - R.111-15 ⇒ respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ;
 - R.111-21 ⇒ respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Les articles L.111-9 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L. 421-1 à L. 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;

II) Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 concernant l'archéologie préventive.

III) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le code de l'environnement
- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code de la voirie routière
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

IV) En application de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent aux modes d'occupations des sols et aux constructions projetées dans les lotissements de plus de dix ans. Par contre dans les autres lotissements, ou ceux qui ont demandé et obtenu le maintien des règles, ces règles sont maintenues.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

UB : zone urbaine correspondant au secteur du bourg,

UB* : zone urbaine en assainissement individuel correspondant aux hameaux de la Ménardie, Fican et Grandis.

- 2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

AU : zone à urbaniser « strictes » soumise à une révision ou une modification du PLU,

AUe : zone à urbaniser à vocation économique.

3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont 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.
4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle 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'espace naturel.

La zone N comporte un sous-secteur NH qui est une zone naturelle où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant.

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptation mineure », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. De ce fait, l'inconstructibilité d'une zone ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les dispositions suivantes sont issues de la réforme des permis de construire. Elles entreront en vigueur à partir du 10 octobre 2007.

Il existera à partir de cette date 4 régimes d'autorisation : 3 permis (construire, aménager, démolir) et une déclaration préalable.

Le permis de construire (article L.421-1 du code de l'urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction créant plus de 20m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Les constructions créant entre 2 et 20m² de SHOB, et les constructions de moins de 2m² qui ont une hauteur de plus de 12m.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS DISPENSEES DE PERMIS OU DECLARATION PREALABLE	REFERENCES	CONDITION DE DISPENSE DE PERMIS OU DECLARATION PREALABLE
En raison de leur nature ou de leur faible importance		
Murs de soutènement	Art R 421-3 a	Hors secteur sauvegardé
Clôtures	R 421-12	· Lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière · Hors champ de visibilité des monuments historiques, site inscrit, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU et communes où la déclaration préalable pour les clôtures a été instituée par délibération
Ouvrages d'infrastructure	R 421-3 b	Hors secteur sauvegardé
Mobiliers urbains	R 421-2	Hors secteur sauvegardé ou site classé
Caveaux et monuments funéraires	R 421-2 i	Situés dans l'enceinte d'un cimetière
Canalisations, lignes ou câbles	R 421-4	Lorsqu'ils sont souterrains
En raison de leur caractère temporaire		
Toute installation	R 421-5 1er al.	Installation pour moins de 3 mois. Le conseil municipal peut réduire ce délai à 15 jours
Constructions nécessaires au relogement d'urgence des victimes d'une catastrophe	R 421-5 a	1 an
Classes démontables en cas d'insuffisance d'accueil	R 421-5 b	Une année scolaire
Constructions pour les foires	R 421-6	Implantation pour la durée de la

commerciales et les manifestations culturelles, touristiques et sportives		manifestation dans la limite d'un an
Bâtiments de chantier nécessaires à la conduite des Travaux	R 421-5 c	Pour la durée du chantier
Stand de commercialisation d'un bâtiment en cours de construction	R 421-5 c	Pour la durée du chantier
Constructions nécessaires au maintien des activités économiques exercées dans un bâtiment reconstruit ou restauré	R 421-5 c	Pour une durée d'un an maximum à conditions qu'elles soient implantées à moins de 300 m du chantier
Travaux faisant l'objet d'une autorisation au titre d'une autre législation		
Travaux sur monuments historiques classés	R 425-23	Accord sur les travaux de l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire
Ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets	R 425-24	Autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement
Affouillement ou exhaussements de sol	R 425-25 R 425-26 R 425-27 R 425-28	Autorisation au titre du code minier, du code de l'environnement, du code général de la propriété des personnes publiques ou au titre des installations nucléaires
Dispositifs de publicité et enseignes ou pré enseignes	R 425-29	Autorisation au titre du code de l'environnement

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	PAS DE FORMALITE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
Constructions créant de nouvelles surfaces de plancher			
Construction de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB)	Inférieure ou égale à 2m ² de SHOB R 421-2 a	Supérieure à 2 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Supérieure à 20 m ² de SHOB R 421-1

		de SHOB R 421-9 c	
Habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs	Inférieure ou égale à 35 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON) R 421-2 b	Supérieure à 35 m ² de SHON R 421-9 b	
Constructions ne créant pas de nouvelles surfaces de plancher ou créant moins de 2 m² de surface de plancher			
Constructions ou installations autres que les éoliennes	Moins de 12 m de haut R 421-2 a	Plus ou égale 12 m de haut R 421-9 c	
Eoliennes	Moins de 12 m de haut R 421-2 c		Plus de 12 m de haut R 421-1
Pylônes, poteaux, statues, gros outillage et ouvrages du même type, autre que les éoliennes	Moins de 12 m de haut R 421-2 a	Plus ou égale à 12 m de haut R 421-9 c	
Murs (autres que les murs de soutènement et de clôture)	Moins de 2 m de haut R 421-2 f	Plus ou égale à 2 m de haut R 421-9 e	
Autres constructions ou installations			
Piscines non couverts ou dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80 m	Bassin inférieur ou égal à 10 m ² R 421-2 b	Bassin supérieur à 10 m ² et inférieur à 100 m ² R 421-9 f	Bassin supérieur à 100 m ² R 421-1
Piscines couvertes dont la couverture fait plus de 1,80 m de haut			Toutes R 421-1
Châssis et serres de production	Hauteur inférieure ou égale à 1,80 m R 421-2 e	Hauteur supérieur à 1,80 m et inférieure ou égale à 4 m ET surface au sol inférieure ou égale à 2000 m ² R 421-9 g	Hauteur supérieure à 4 m OU hauteur supérieure à 1,80 m et surface supérieure à 2000 m ² R 421-1
Lignes électriques		Moins de 63 000	Plus de 63 000 volts

		volts R 421-9 d	R 421-1
Clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole	Dans les autres cas R 4251-2 g	- dans un secteur délimité par un PLU - dans une commune l'ayant décidé par délibération - dans le champ de visibilité d'un monument historique - dans une ZPPAUP - dans un site inscrit R 421-12	

TRAVAUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES CHANGEMENTS DESTINATION	SUR ET DE	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
Changements destination	de	Sans travaux, ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade R 421-17 b	Avec des travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment soit sa façade R 421-14 b
Travaux de ravalement		Tous R 421-17 a	
Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination		Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment qui ne sont pas soumises à permis de construire R 421-17 a	Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment ET de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur R 421-13
Transformation de surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON)		Transformation de plus de 10 m ² de SHOB en SHON R 421-17 g	
Autres travaux		Travaux modifiant ou supprimant un élément de construction protégé par le	

	PLU ou un délibération du conseil municipal R 421-17 d et c	
Travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques		Tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R 421-8 R 421-16

AMENAGEMENTS	PAS DE FORMALITE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	DECLARATION PREALABLE	PERMIS D'AMENAGER
Lotissements		Deux lots ou moins ou plus de deux lots ne créant pas de voies ou d'espaces communs R 421-23 a	Plus de deux en moins de 10 ans ET création de voies ou espaces communs R 421-19 a
Remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre			Création de voies ou espaces communs R 421-19 b
Autres divisions foncières		Dans les zones protégées délimitées par le conseil municipal en application de l'article L 111-5-2 R 421-23 b	
Création ou agrandissement d'un terrain de camping		Moins de 20 personnes ou de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs R 421-23 c	- Plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs - Augmentation du nombre d'emplacements de plus de 10% - Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes et mobil-home R 421-19 c et e
Parc résidentiel de loisirs			Création, agrandissement, réaménagement ayant pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre

			des emplacements Ou Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes et des mobil-home R 421-19 d et e
Villages de vacances classés en hébergement léger			Création ou agrandissement R 421-19 d
Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping	Sur le terrain assiette de la résidence du propriétaire R 111-40 2°	Plus de 3 mois consécutifs ou non R 421-23 d	
Installation d'une résidence mobile de loisirs constituant l'habitat permanent des gens du voyage		Plus de 3 mois consécutifs R 421-23 j	
Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés			Tous R 421-19 g
Parcs d'attractions ou aires de jeux et de sport			Plus de 2 ha R 421-19 h
Golfs			Plus de 25 ha R 421-19 i
Aires publiques de stationnement	Moins de 10 places R 421-18	De 10 à 49 places R 421-23 e	Plus de 50 places R 421-19 j
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Moins de 10 places R 421-18	De 10 à 49 places R 421-23 e	Plus de 50 places R 421-19 j
Affouillements et exhaussements de sol	Prévus par un permis de construire ou Moins de 2 m de	Plus de 2 mètres de hauteur et plus 100	Plus de 2 mètres de hauteur et égal ou supérieur à 2 ha R 421-19 k

	hauteur ou une surface inférieure à 100 m ² R 421-18	m ² et moins de 2 ha de surface R 421-23 f	
Coupes et abattages d'arbres		Dans les espaces boisés classés et pendant l'élaboration d'un PLU R 421-23 g	
Aires d'accueil des gens du voyage		Toutes R 421-23 j	
Autres aménagements		Travaux modifiant supprimant un élément de construction protégé par un PLU ou une délibération R 421-23 i	

Les démolitions sont soumises à un permis de démolir lorsqu'elles sont situées dans un secteur protégé (secteurs sauvegardés, sites, périmètres de monument historique, ZPPAUP). Les communes peuvent toutefois l'instituer ailleurs.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.311.2 du code forestier.

Article DG 7 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

ANNEXE :

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités

connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...). Dans le présent règlement, les annexes supérieures ou égal à 20m² d'emprise au sol sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments d'habitation.

A noter que l'annexe accolée au bâtiment est considérée comme une extension au sens du présent PLU.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de la surface hors œuvre nette au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : C'est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² au sol.

COUPE ET ABBATAGE D'ARBRES :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitutions d'essences forestières.

DEFRICHEMENT :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrache des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EMPLACEMENT RESERVE :

Art. L. 123-17 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. R. 123-10 : Les emplacements réservés mentionnés au 8o de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

HAUTEUR :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) : Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) : Elle est égale à la surface hors œuvre brute de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production et les surfaces de plancher des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la SHOB après application des déductions a, b et c susvisées.

Article DG8 : ACCES ET VOIRIES

Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

1-1 Limitation des accès :

Le long des routes départementales n°1, n°24, n°44, n°53 et n°86, la création et la modification des accès seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Les accès sur la route départementale seront interdits lorsqu'ils sont possibles sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m
- distance de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'un accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du futur document d'urbanisme.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement pour que les véhicules (collecte des ordures ménagères, secours...) puissent faire demi-tour doit être réalisée.

1-1 Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Des marges de recul de 25m pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de 20m pour les autres constructions sont applicables de part et d'autre de l'axe de la RD 53, classée dans le réseau structurant de catégorie 2.

Des marges de recul de 15m pour les nouvelles constructions sont applicables de part et d'autre de l'axe de la RD1, classée dans le réseau d'intérêt local de catégorie 3.

Des marges de recul de 15m pour les nouvelles constructions sont applicables de part et d'autre de l'axe des RD, 24, 44 et 86 classées dans le réseau d'intérêt local de catégorie 4.

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

* Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la route existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

* recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide, le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée

* recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

1-2 Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.

1-3 Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,1m pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,1m pour les doubles sens et 3,05m pour les sens uniques.

Article DG9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Des dispositions particulières sont prévues pour les zones A et N.

Assainissement :

*** Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées autres qu'animales doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Des dispositions particulières sont prévues pour les zones UB*.

*** Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dimensionnement de ces dispositifs devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

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

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière au passage anciens des rejets d'eaux pluviales
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Article DG10 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme). En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de traverses suffisant devra être prévu
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Cartographie de la couverture numérique

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fourni au format numérique.

Cette cartographie devra être mise à jour avec les plans des réseaux télécoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."

- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"

- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également être figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

Article DG11 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir au service de la Protection Civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1/10 000ème avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et contenances,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100mm afin que les poteaux d'incendie de 100mm implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400m en agglomération et 800m hors agglomération.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements où les bâtiments sont construits en ordre continu.

L'indice* indique que la zone UB n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage,
- Les terrains de camping (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976).

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG9.

Assainissement :

En zone UB*, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

Réseaux secs :

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications (téléphone, réseau câblé...) :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans les zones UB*, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul ne devant pas être inférieur à 4m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- en cas de reconstruction après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

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

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.

Pour les constructions annexes, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions générales, article DG7.

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurées en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter l'article DG5,
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les espaces de stationnement,
- La restauration, l'amélioration et l'extension des constructions sous réserve qu'elles soient existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment, qu'elles soient implantées à moins de 15m de celui-ci, que leur emprise au sol finale soit inférieure à 40 m² et que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 4.5m. Cette emprise maximum ne concerne pas les piscines.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG 9.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

Pour les constructions autorisées à l'article AU2, elles devront être soit à l'alignement des voies, soit avec un recul ne devant pas être inférieur à 4m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- en cas de reconstruction après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

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

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les extensions des bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.

Pour les constructions annexes, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions générales, article DG7.

La hauteur maximum des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE AUe

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future vouée à l'accueil d'activités économiques.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à proximité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Par ailleurs, un réseau d'assainissement va être créé pour desservir la zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone dans le respect des orientations définies dans le dossier PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à condition qu'elles soient à usage d'activités économiques, à l'exception des constructions exclusivement commerciales, et à condition que les terrassements qui leur sont nécessaires soient proportionnels à la taille des bâtiments sans pouvoir être supérieurs à 1.50m concernant les remblais et supérieurs à 4.00m concernant les déblais.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés au bâtiment d'activité et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité,
- les équipements publics programmés à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les équipements d'infrastructure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG9.

a) Eaux usées : L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales : Les eaux issues des parkings de surface et des voiries devront subir un traitement pour les hydrocarbures (débouillage – déshuilage...).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle sauf impossibilité technique, condition de sol et sous-sol défavorable ou risque d'aggravation des nuisances.

Seul l'excès du ruissellement ne pouvant être traité sur la parcelle pourra être rejeté dans le réseau public avec obligation de retenir la moitié des eaux pluviales à la parcelle au moyen d'un dispositif de rétention individuel dûment dimensionné. Les eaux pluviales collectées devront être évacuées vers le réseau public d'eaux pluviales en respectant une limitation du débit de fuite à 5 l/s/ha. 50% des eaux pluviales pourront être rejetées directement dans les réseaux eaux pluviales sans rétention.

d) Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

e) Télécommunications (téléphone, réseau câblé...) :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

f) Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

g) NTIC : Afin d'assurer une diffusion sur l'ensemble de la zone, un emplacement devra être prévu en entrée de zone afin d'accueillir un équipement qui sera mutualisé.

Le nombre de fourreaux doit être au minimum de trois.

Les chambres télécoms devront être distantes de 150 mètres. Des traverses doivent être également prévus pour desservir les parcelles de part et d'autre du tracé principal.

Un plan détaillé du réseau à l'intérieur de la zone devra être fourni avec le nombre de fourreaux, localisations des chambres télécoms, des traverses. La mise à jour de ce plan devra se conformer aux dispositions générales de l'article DG10.

h) Collecte des ordures ménagères : Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la commune.

i) Elimination des déchets industriels : Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité.

Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères.

Le stockage et l'évacuation de ces déchets sera assuré conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant.

Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits. Ces déchets devront être enclos derrière des clôtures végétales ou en bois. Aucun écoulement sur le site ne doit être possible.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande. Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

Les constructions doivent s'implanter, tel que défini au plan de zonage, à une distance de l'axe des voies au moins égale à 20 mètres de la RD53 et 15 mètres de la RD44.

En dehors de ces voies, le recul des constructions ne pourra être inférieur à 12 mètres de l'axe de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Toutefois, à l'intérieur de la zone et dans le cas éventuel d'un raccordement aux réseaux de télécommunications, un emplacement devra être prévu pour accueillir un boîtier individuel qui ne devra pas empiéter les voies et emprises publiques.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation des constructions ne doit pas obérer le rendement des panneaux photovoltaïques.

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

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

La surface couverte ne pourra pas excéder 70% du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout avec un maximum de 15 mètres au faitage pour les toitures à plusieurs pans.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux couleurs discrètes implantés dans un environnement paysager soigné.

Les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité le long de l'autoroute.

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois d'essences locales sont recommandés. A défaut, les matériaux devront exprimer modernité et simplicité : aluminium anodisé ou laqué, acier laqué, verre, tous autres matériaux innovants.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

3- Couleurs :

Les bardages en bois doivent présenter une couleur naturelle.

Les autres types de façades seront obligatoirement dans la gamme des gris ou beige, cette dernière teinte rappelant la couleur du pisé utilisé localement. La palette RAL suivante devra être respectée : 7002 - 7003 - 7006, 1000-1001, 7010, 7022, 7024, 7016, 7030, 7036, 7037, 7039.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc sont proscrits. L'emploi de teintes mates est à privilégier. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

Les huisseries et certains éléments de façades (portes de garages, acrotères, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers...) pourront être de couleur différente à condition de se fondre dans le bâtiment. Les teintes claires telles que le bleu, le rouge, le blanc ou le jaune sont à exclure.

4- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures.

Les toitures terrasse, notamment celles végétalisées, sont autorisées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

A défaut, les toitures seront à deux pans minimum avec une pente comprise entre 15 et 50%.

Lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, les toitures seront de couleur neutre : couleur locale (rouge-orangé) pour les tuiles et vert foncé/gris foncé pour les autres types de toit.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres) ou pour des raisons techniques (sheds, verrières...).

Les toitures ondulées sont interdites.

5- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes accrochées aux bâtiments ne doivent pas occuper plus de 20% de la surface de la façade concernée.

Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).

Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites. Leur éclairage sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

6- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Dans le cas où elles existeraient, elles devront être réalisées soit par un grillage, soit par des panneaux rigides pouvant être de conception tubulaire, soit par une haie végétale.

La teinte des clôtures sera obligatoirement verte (RAL : 6005), ou devra être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs sourdes (brun, vert, gris).

Les clôtures devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de 2.00m.

Elles devront s'implanter :

- le long des RD : sur les limites de la zone d'activités,
- le long des voies internes : à un minimum de 7m par rapport à l'axe des voies.

Chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

7- Tenue des parcelles :

Les dépôts extérieurs sont interdits dans les parties comprises entre la RD53 et les bâtiments. Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses ou par un mur intégré au bâtiment.

8- Constructions bioclimatiques :

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les panneaux solaires doivent être étudiées de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Les capteurs réfléchissants devront être implantés en pied de construction.

9- NTIC :

Les boîtiers (le collectif en entrée de zone et chaque boîtier individuel) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré à l'intérieur de chaque lot, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Un recul du portail d'entrée doit être prévu suffisamment en retrait pour permettre la manœuvre et le stationnement d'un véhicule poids-lourd.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les marges de recul le long de la RD53 et de la RD44 seront végétalisées d'une trame végétale transparente ou ajourée qui laissera filtrée le regard. Ce filtre sera conçu de manière à s'intégrer naturellement au paysage en gardant l'ouverture générale du paysage local.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche. En effet, les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 15% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Les talus des plateformes présenteront un profil adouci et seront végétalisés d'essences rustiques faciles à entretenir et adaptées à la morphologie du talus, en conciliant strate herbacée, arbustive ou arborée.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les bassins tampons nécessitant une fixation rapide des sols et une cicatrisation des plaies de terrassement, la plantation d'un mélange de légumineuses, de graminées, de fétuques, Ray-Grass

Anglais et quelques espèces florales ou arborescentes sera privilégiée.

Les haies composites d'essences locales sont recommandées pour éviter les attaques parasitaires, varier l'aspect et faciliter la taille.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

Composition végétale type :

• **Ecran filtrant le long des RD 53 et 44 :**

Acer campestre, sorbus aria, sambucus nigra, cornus sanguinea, corylus avellane, fraxinus excelsior, ligustrum vulgare, quercus robur, ribes alpinum, prunus spinosa, salix caprea, salix cinerea, alnus cordata, alnus glutinosa, betulus verrucosa, populus nigra italica...

• **Haies séparatives :**

Acer campestre, carpinus betulus, prunus serrulata, corylus avellana, quercus robur, seringa...

• **Plantations décoratives et arbustives :**

Gazon, lavandula, iris, rosiers « émera », cornus décoratifs, spirées, deutzia, viburnum...

• **Abres tige pour alignement :**

Juglan regia, tilia, robinia « frizia », alnus glutinosa ou incana, frênes à fleurs...

• **Végétation aux abords des bassins :**

Typha, graminées décoratives...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter l'article DG5,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages ...), sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- Les installations de tourisme à la ferme agricole par aménagement et extensions de bâtiments existants de caractère,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG9.

Eau potable :

Lorsque la construction n'est pas raccordable à une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée au moyen de dispositif privé (forage, captage, puits) conforme au règlement sanitaire départemental et après avis de la Direction Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales.

Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental et au schéma d'assainissement.

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte qu'elles ne nuisent pas à l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles ne doivent pas être implantées en ligne de crête et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens de l'art. R.123-8. Ce sont des 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'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Nh où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable du Font d'Aix.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

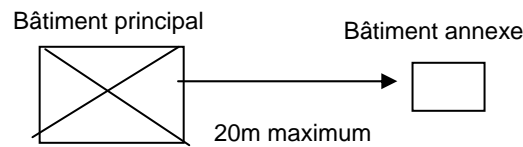
Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- Les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter l'article DG5,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Les utilisations du sol à condition qu'elles soient à vocation agricoles, viticoles et/ou sylvicoles.

Dans le seul secteur Nh :

- La restauration, l'amélioration, et l'extension des constructions existantes, le changement de destination des constructions de caractère existantes, et la construction d'annexes accolées au bâtiment principal, à condition que dans tous les cas l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60m² et qu'au final elle n'excède pas 250m² de SHON.
- La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à moins de 20m de celui-ci, que leur emprise au

sol finale soit inférieure à 40 m² et que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4.5m.
L'emprise maximum ne concerne pas les piscines.



- En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG9.

Eau potable :

Lorsque la construction n'est pas raccordable à une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée au moyen de dispositif privé (forage, captage, puits) conforme au règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental, et au schéma d'assainissement.

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

L'aménagement, l'agrandissement des constructions existantes et l'édification d'annexes à l'intérieur des marges de recul définies au plan de zonage pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction ;

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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les annexes.

Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE : DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

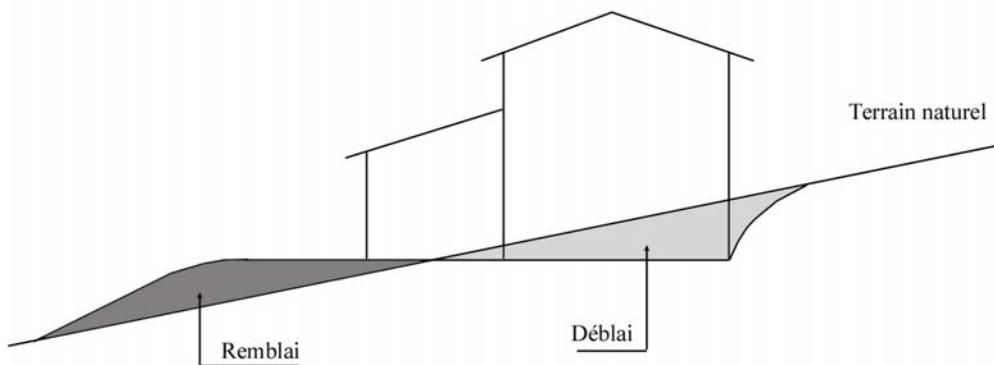
D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation du terrain

Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

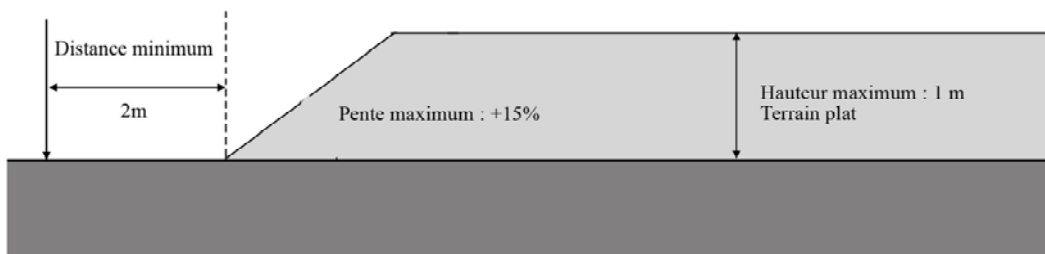
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% du terrain naturel ;
- les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés.

Des adaptations de terrain autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les bâtiments agricoles.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

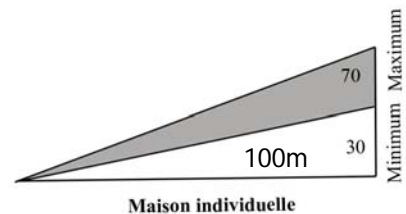
3. Toitures

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

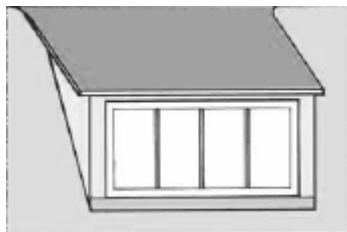
Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

- **Bâtiments d'habitation :**

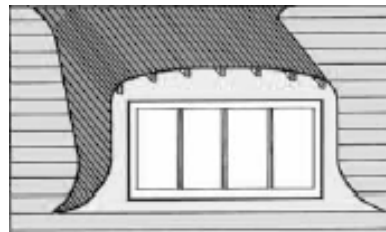
Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 30 et 70% pour les habitations.



Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes de toit et chiens assis sans intégration à la pente du toit sont interdits.



Lucarne rampante



Lucarne rampante à joues galbées

Seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont admis.



Lucarne avec fronton

Les toitures terrasses sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments à condition que le bâtiment soit inférieur à 15m² d'emprise au sol et qu'il soit proportionné en rapport avec la construction.

Les éléments de captage de l'énergie même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite, et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site, sont autorisés.

Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdits.

La teinte des toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux devra se rapprocher des couvertures traditionnelles de la région et être rouge orangé.

- **Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et équipements publics :**

Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 15 et 50% pour les bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux.

Toutefois, les toitures à une seule pente adossée à un bâtiment sont autorisées.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels seront de couleur rouge éteint, rouge orangé, gris foncé ou vert foncé et présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.

Les toitures en tôle ou fibrociment de teinte naturelle sont interdits.

- **Locaux annexes :**

Pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en tôle, en fibrociment de teinte naturelle ou constituées de matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

Pour les annexes supérieures ou égales à 20m² d'emprise au sol, les mêmes règles que celles édictées pour les toitures des bâtiments d'habitation s'appliquent.

4. Matériaux et couleurs

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent recouverts être d'un enduit.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief et le ciment gris sont à exclure.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

- **Bâtiments d'habitation :**

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien et les matériaux traditionnels de la région (pisé notamment).

Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- **Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :**

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les bardages en bois ou métal et les murs enduits sont à privilégier. Ces derniers devront être teintés couleur « sable de pays », rappelant la couleur des matériaux traditionnels de la région (pisé notamment) et permettant une meilleure intégration dans le paysage.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal.

- **Éléments techniques:**

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Leur volume devra être simple, leur couleur uniforme et foncée.

5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'elles existent, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

Les clôtures avec fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est à usage agricole.

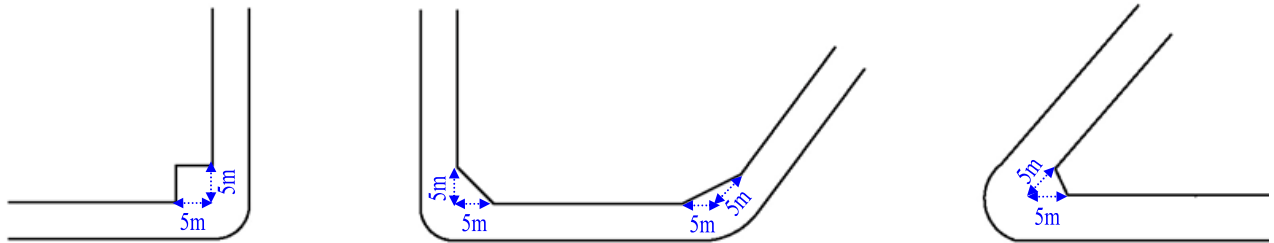
Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
- **clôture par grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale** au moins de même hauteur : 2m
- **autres clôtures** : 1.50m

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



6. Aspect extérieur des parcelles

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments.

7. Architecture et constructions bioclimatiques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Les capteurs réfléchissants devront être implantés en pied de construction.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.

8. Piscines

Les piscines (bordure + margelles du bassin) devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

9. Végétaux

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées. Les haies d'essences variées sont recommandées pour éviter les attaques parasitaires, varier l'aspect et faciliter la taille.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmille, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers.

- **Arbustes d'ornement**

- Hauteur 60cm – 1 m :

Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

- Hauteur 2m – 2.5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet

Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi

Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti

10. Eléments de paysage remarquables

Certains éléments de paysage présentent un intérêt particulier. Le présent P.L.U conformément à l'article L.123-1§7 entend les protéger. Ainsi, la restauration des éléments bâtis répertoriés à ce titre (cf.plan de zonage) se fera à l'aide des matériaux d'origine ou les plus adaptés à l'authenticité de ces témoignages d'ordres culturels.