PLU

plan local d'urbanisme

SÉM

SAINT-ÉTIENNE
la métropole

COMMUNE DE
SAINT ROMAIN EN JAREZ

REGLEMENT

4

Prescrit le : 12.10.2001
Approuvé le : 21.02.2014

Modification simplifiée du : 24.03.2022

S O M M A I R E

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones 3

Article 1 - Champ d'application territorial du plan 4

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4

Article 3 - Division du territoire en zones 5

Article 4 - Adaptations mineures 5

Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones 6

Article 6 - Boisements protégés 6

Article 7 - Accès et voirie 6

Article 8 - Lexique et rappels 7

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines 9

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 10

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 17

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI 24

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 30

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUa 31

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AU 39

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles 43

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A 44

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 53

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N 54

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

ANNEXE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT ROMAIN EN JAREZ.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, restent applicables :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21** : 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.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :

- le sursis à statuer ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

ARTICLE 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 et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA ;
  - La zone UB ;
  - La zone UI.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone AUa ;
  - La zone AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A qui comprend les secteurs Ah, A_{A45}.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend les secteurs Nh, Np, Nps, Ns, N_{A45}.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, les références cadastrales, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage (pièce n° 3) ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés ;
- Les boisements protégés ;
- Les zones d'isolement acoustique.

Le plan de zonage désigne les bâtiments existants qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site (cf. règlement zone A et N). Le changement de destination en zone A est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le changement de destination en zone N est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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 sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - BOISEMENTS PROTEGES

Les boisements protégés le sont au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme tel qu'ils existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les boisements protégés doivent être conservés.

Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.

ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE

1) Limitation des accès le long des routes départementales

- Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L 113-2 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.
- Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.
- Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
- Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

2) Reculs à respecter le long des routes départementales

- 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 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.
- Les reculs des obstacles latéraux suivants sont en outre à respecter au delà des portes d'agglomération : le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 mètre au-dessus de l'accotement

3) Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

- Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
  - Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
  - L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

- En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

ARTICLE 8 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre ancien du village, le bâti ancien de Chavanne, de la Péraya et des Vignes, dans lesquels les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement* des voies et en ordre continu.

Elle comprend essentiellement des habitations, des services, des activités et des équipements publics.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel*.
- Les constructions* à usage de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m² par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
  - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
  - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement*, changement de destination*, extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementés.
- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,40 à 1,30 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage ou voliges.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'aspect des constructions* doit être en harmonie avec celui des constructions* anciennes existantes.

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…

- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.

- Les menuiseries extérieures des constructions* situées le long des voies suivantes doivent être de ton bois (chêne, châtaigner, mélèze…) :
  - Rue Gourguillon ;
  - Rue Furette ;
  - Rue du Four Bannaret ;
  - Rue du Pavé Bouché ;
  - Rue de la Brêche ;
  - Impasse du Plâtre.

- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures des autres constructions* (jaune, rouge…).

- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;

- soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
  - posés sur les murs des constructions ;
  - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Ouvertures

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

- La plus grande dimension des ouvertures doit être dans le sens de la hauteur. La largeur des fenêtres et des portes-fenêtres doit être inférieure ou égale aux deux tiers de leurs hauteurs.

- Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables dans la limite de 80 cm de côté.

- Les ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect et être réalisées dans les mêmes matériaux que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

- Les encadrements en pierre de taille existants doivent être conservés et laissés apparents.

3) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.

- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.

- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
  - ou si leur superficie ne dépasse pas 20 m² et leur face supérieure est à une hauteur minimale de 5,5 mètres.

- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.

- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter en façade un débord minimal de 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

6) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois :
  - aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination* des constructions* existantes qui n'ont accès que sur les rues du Four Bannaret et du Gourguillon ;
  - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* des autres constructions* existantes ;
  - aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements ;

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

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

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses du village et des Vignes.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel*.
- Les constructions* à usage de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m² par logement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés :
  - en recul minimum de 5 mètres du bord de la chaussée des routes départementales ;
  - de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des autres voies.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Lorsqu'aucune marge de recul n'est portée sur le plan de zonage, les constructions* doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement*, changement de destination*, extension* de constructions* existantes implantées différemment. Toutefois, dans les marges de recul portées sur le plan de zonage, les extensions* de constructions* existantes doivent, en priorité, respecter les marges de recul et ne sont admises à l'intérieur de ces marges que si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route et si elles ne réduisent pas les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

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

- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
  - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu ;
  - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

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* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementés.
- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,40 à 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage ou d'un grillage sur potelets métalliques et/ou d'une haie vive.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage ou voliges.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge…).
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions ;
    - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.

- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.

- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles sont végétalisées ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
  - ou si elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives et que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol* totale de la construction*.

- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter en façade un débord minimal de 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

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

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée essentiellement à des activités artisanales.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
  - artisanal* ;
  - d'entrepôts liés à une activité artisanale implantée sur le même terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

- La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut des constructions*.

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementés.

- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures doivent être horizontales et constituées :
  - soit de murs ;
  - soit d'un grillage avec haies d'essences mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…

- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge…).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions ;
    - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie).

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir essentiellement des habitations dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel*.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* respectant les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 5) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 3).
  - Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans la même zone et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m² par logement.

ARTICLE AUa 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voies.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementés.
- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,40 à 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage ou d'un grillage sur potelets métalliques et/ou d'une haie vive.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage ou voliges.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge…).
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions ;
    - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.

- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.

- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles sont végétalisées ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
  - ou si elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives et que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol* totale de la construction*.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter en façade un débord minimal de 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est réservée à l'urbanisation future et destinée à accueillir essentiellement des habitations.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure spécifique.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voies.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

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

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Ah dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;
- A_{A45} destiné au projet de l'autoroute A45.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont admis :

Dans la zone A à l'exclusion des autres secteurs

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole*, les constructions* et installations suivantes :
  - Les bâtiments agricoles et les installations nécessaires aux exploitations agricoles*, à leurs groupements et aux CUMA (coopératives d'utilisation du matériel agricole).
  - Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles* existantes, à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal, et dans la limite pour les exploitations sociétaires de deux constructions à usage d'habitation par exploitation.
  - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.
- Toutefois :
  - Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser ;
  - Les tunnels de stockage doivent être implantés à une distance maximale de 200 mètres du siège d'exploitation et à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.

- Les installations de tourisme à la ferme par aménagement des constructions existantes, à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
  - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
  - Les changements de destination, dans le volume existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et susceptibles de changer de destination au plan de zonage,
  - L'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale des locaux et sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
  - Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscines) et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
  - Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

Dans le secteur Ah, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* et installations nécessaires aux activités artisanales existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'aménagement* des constructions à usage d'habitation* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 70 m², dans la limite de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur, à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m² par logement.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes dans le volume existant et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à

condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur A_{A45}

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les affouillements et exhaussements liés à l'autoroute A45. Par application du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L 422-5 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voies.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un disposi-

tif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Lorsqu'aucune marge de recul n'est portée sur le plan de zonage, les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement*, changement de destination*, extension* de constructions* existantes implantées différemment. Toutefois, les extensions* de constructions* existantes doivent, en priorité, respecter les marges de recul et ne sont admises à l'intérieur de ces marges que si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la voie et si elles ne réduisent pas les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des voies ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée ho-

rizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).

- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Dans le secteur Ah, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
  - 14 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglemen- tés.
- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,40 à 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage ou d'un grillage sur potelets métalliques et/ou d'une haie vive.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage ou voliges.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge…).
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un

mur…) ;

- soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
  - posés sur les murs des constructions ;
  - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.

- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.

- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles sont végétalisées ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
  - ou si elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives et que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol* totale de la construction*.

- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter en façade un débord minimal de 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions ;
    - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles sont végétalisées ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions*.

- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Elle comprend les secteurs :

- Nh dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;
- Np de protection des périmètres de protection immédiat et rapproché des captages ;
- Nps de protection des périmètres de protection immédiat et rapproché des captages et des biotopes ;
- Ns de protection des biotopes ;
- N_{A45} destiné au projet de l'autoroute A45.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :

<u>Dans la zone N à l'exclusion de tous les secteurs</u>

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les retenues collinaires et autres affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole ni la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers, sont autorisés :
  - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
  - Les changements de destination, dans le volume existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et susceptibles de changer de destination au plan de zonage,
  - L'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale des locaux et sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
  - Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscines) et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
  - Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

Dans le secteur Nh, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* et installations nécessaires aux activités artisanales existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'aménagement* des constructions à usage d'habitation* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 70 m², dans la limite de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur, à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m² par logement.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes dans le volume existant et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Np

- Les captages d'eau potable et les installations nécessaires à leur exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Nps

- Les captages d'eau potable et les installations nécessaires à leur exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ns

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur N_{A45}

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, les affouillements et exhaussements liés à l'autoroute A45. Par application du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L 422-5 du Code de l'urbanisme.

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

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être auto- risé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères en marche avant.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voies.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Lorsqu'aucune marge de recul n'est portée sur le plan de zonage, les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies

- publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement*, changement de destination*, extension* de constructions* existantes implantées différemment. Toutefois, les extensions* de constructions* existantes doivent, en priorité, respecter les marges de recul et ne sont admises à l'intérieur de ces marges que si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la voie et si elles ne réduisent pas les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des voies ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).

- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Dans le secteur Nh, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un

nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementés.
- En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un muret, d'une hauteur de 0,40 à 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage ou d'un grillage sur potelets métalliques et/ou d'une haie vive.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des murets et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage ou voliges.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés…
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se ré-

férer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs des différentes parties des façades doivent être en harmonie.

- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge…).
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur…) ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions ;
    - intégrés aux toitures des constructions ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf :
  - si elles sont végétalisées ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
  - ou si elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives et que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol* totale de la construction*.
- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter en façade un débord minimal de 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer au nuancier déposé en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées (se référer à la liste des essences végétales recommandées - pièce n° 6.7).

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

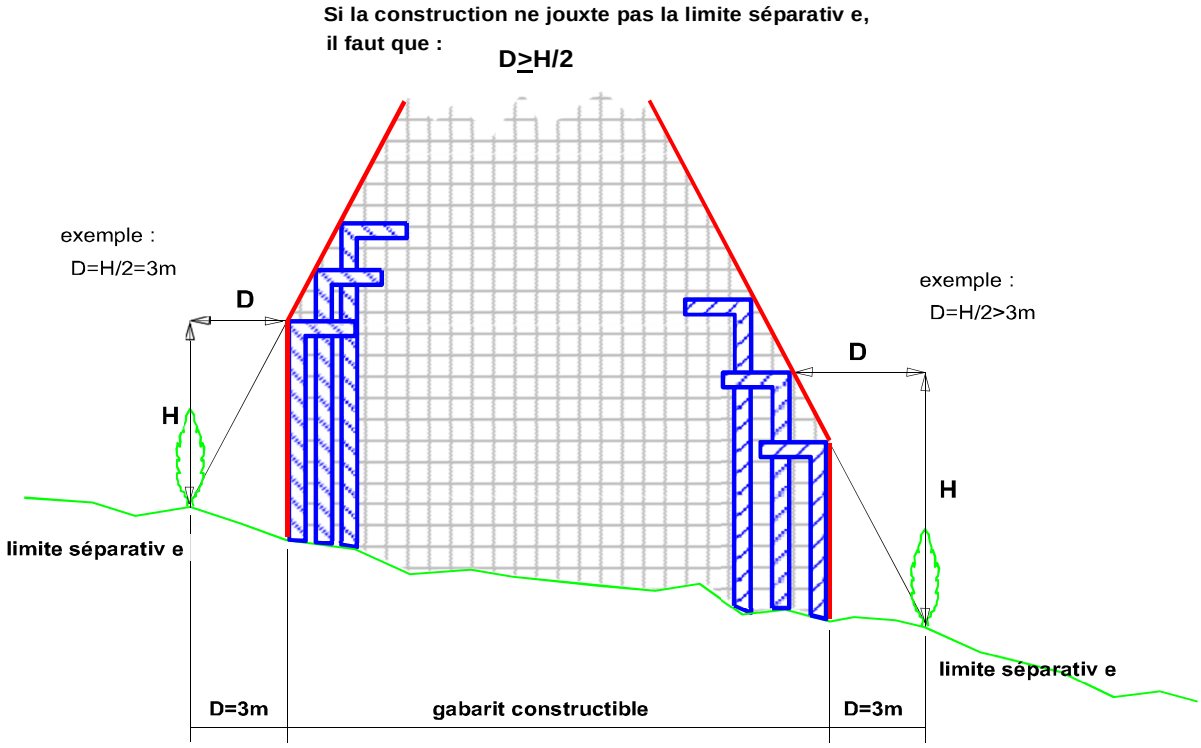
- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

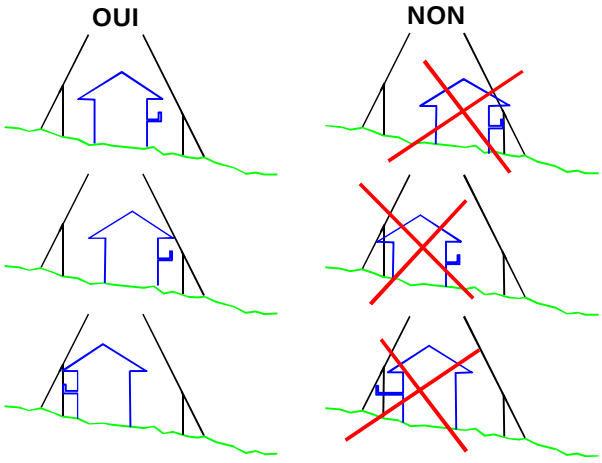
SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire D ≥ H/2, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.



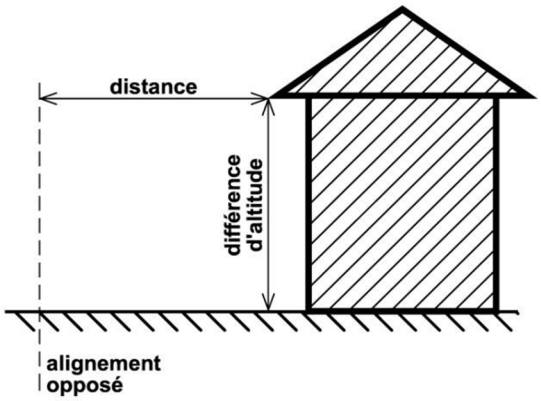


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Article 6

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



distance ≥ différence d'altitude

LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rap- port exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1) La fixation des C.O.S.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des C.O.S. dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3.

2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m², la surface de plancher constructible sera de 500 m²).

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cé- dés gratuitement dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la de- mande est déduit des possibilités de construction.

- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. 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.

  Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage commercial et artisanal

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- Les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite…) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par ar- rêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces pro- grammes.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Sont aussi réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, car- rières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installa- tions sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur…, mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1ère conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2ème conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3ème conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article
  L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Annexe

FICHES DE RECENSEMENT DES BATIMENTS REMARQUABLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°1

Lieu-dit : La Rézière

Renseignements généraux :

☐ Siège agricole ou GAEC
☒ Ancien siège d'exploitation
☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : B 0178

Type de bâtiments :

☐ Habitation isolée
☒ Ferme (habitation et dépendance)
☐ Grange isolée
☐ Ruines

Aspect patrimonial :

☒ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
☐ Corps de bâti unique
☒ Murs en pierres apparentes
☐ Crépi
☐ Parpaing
☐ Briques

Autres
☒ Tuiles
☐ Tôles
☐

Raccordements :

☒ Voirie
☒ Eau potable
☒ Electricité
☐ Assainissement

Cadastre :

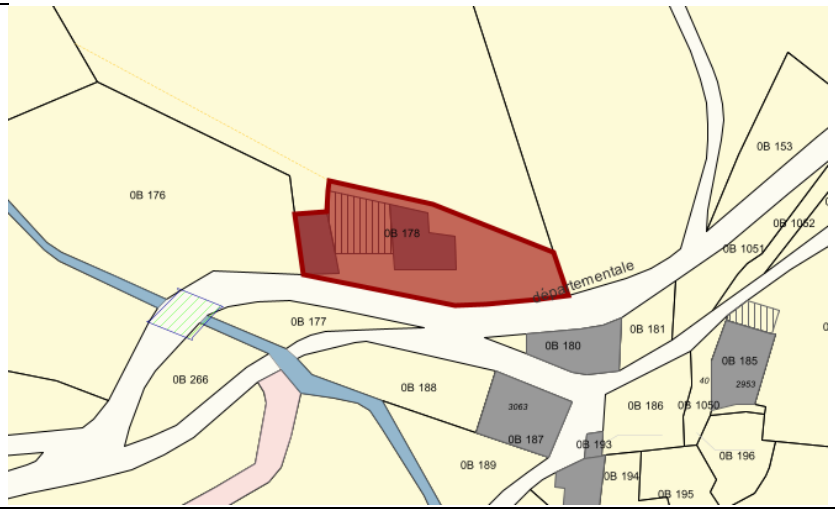


Photo : 3070 Route de la Goutte





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°2

Lieu-dit : Conjarenton

Renseignements généraux :

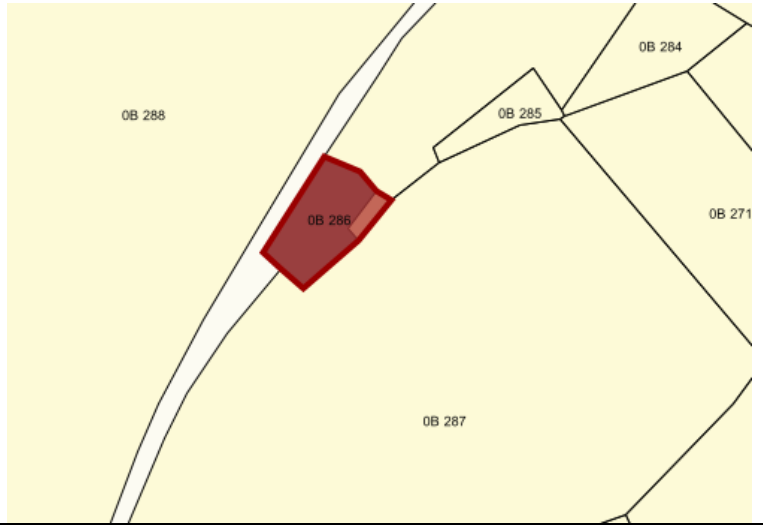
- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : B 0286

Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Cadastre :



Aspect patrimonial :

- ☐ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☐ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☐ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☐ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☐ Assainissement

Photo : Conjarenton





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°3

Lieu-dit : Fontagneux

Renseignements généraux :

- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : C 0087

Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Aspect patrimonial :

- ☒ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☐ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☒ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☐ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☐ Assainissement

Cadastre :

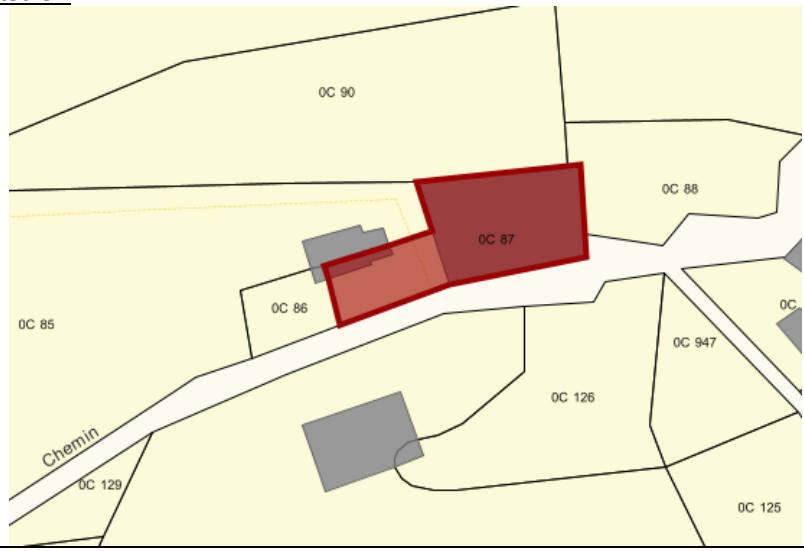


Photo : 1747 Route de la Champignière





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°4

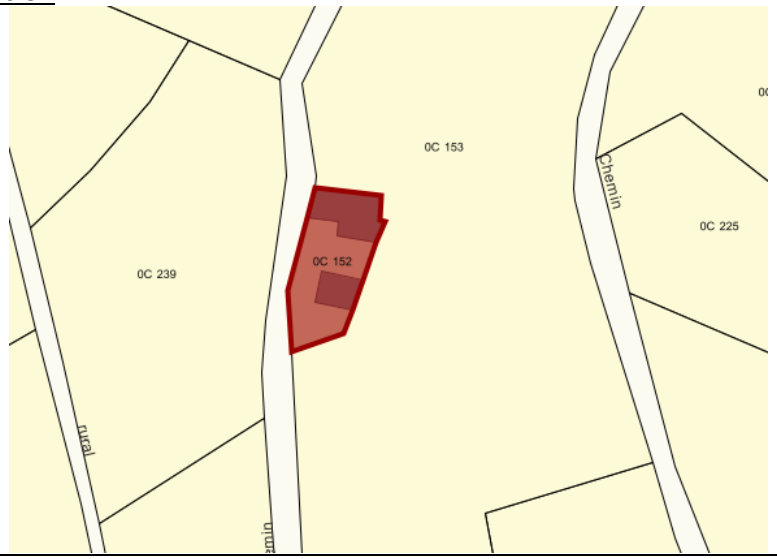
Lieu-dit : La Liaré

Renseignements généraux :

- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : C 0152

Cadastre :



Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Aspect patrimonial :

- ☐ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☒ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☐ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☐ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Photo : 1082 Route de la Champignière



Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☐ Assainissement



Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°5

Lieu-dit : La Cordelière

Renseignements généraux :

☐ Siège agricole ou GAEC
☒ Ancien siège d'exploitation
☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : C 0637

Type de bâtiments :

☐ Habitation isolée
☒ Ferme (habitation et dépendance)
☐ Grange isolée
☐ Ruines

Aspect patrimonial :

☐ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
☒ Corps de bâti unique
☒ Murs en pierres apparentes
☒ Crépi
☐ Parpaing
☐ Briques

Autres
☒ Tuiles
☐ Tôles
☐ Autres

Raccordements :

☒ Voirie
☒ Eau potable
☒ Electricité
☐ Assainissement

Cadastre :

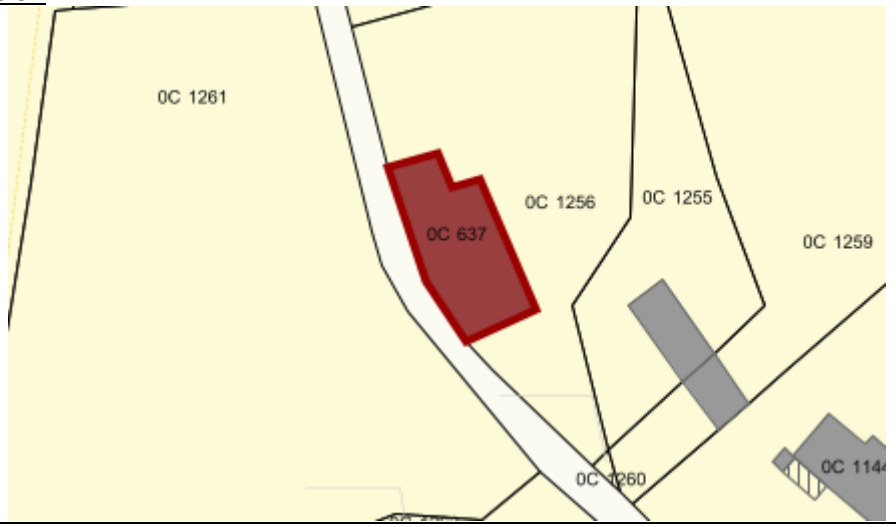


Photo : 2272 Chemin de L'oiseau





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°6

Lieu-dit : La petite grange

Renseignements généraux :

- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : D 0598

Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Aspect patrimonial :

- ☒ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☐ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☐ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☐ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☒ Assainissement

Cadastre :

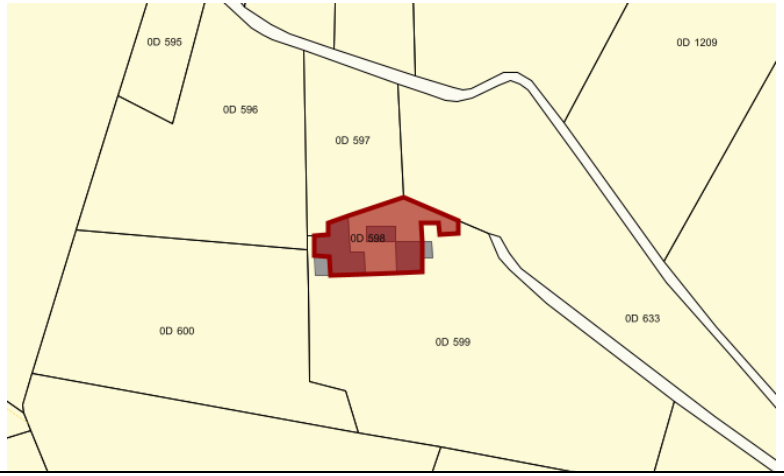


Photo : 3532 Chemin de Senevas





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°7

Lieu-dit : La Couchoulière

Renseignements généraux :

- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : F 0212

Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Aspect patrimonial :

- ☐ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☒ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☐ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☒ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☐ Assainissement

Cadastre :

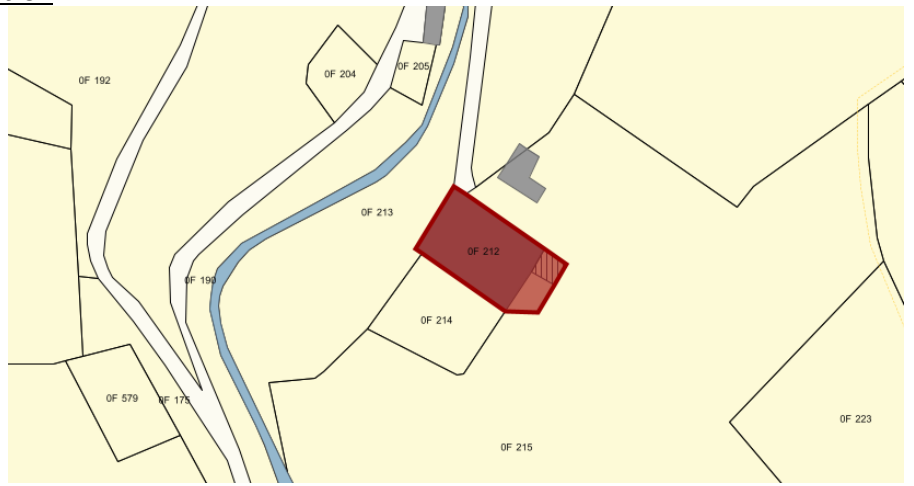


Photo : 2489 Route des Vignes





Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°8

Lieu-dit : Les Gardes

Renseignements généraux :

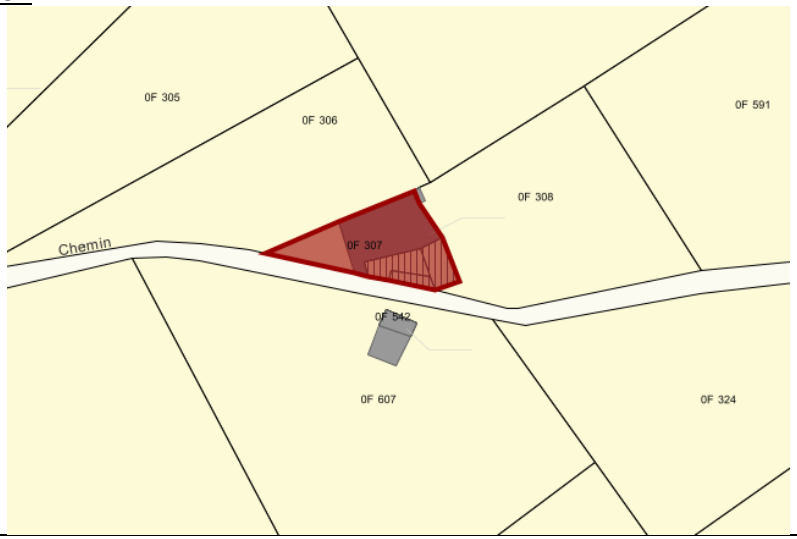
☐ Siège agricole ou GAEC
☒ Ancien siège d'exploitation
☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : F 0307

Type de bâtiments :

☐ Habitation isolée
☒ Ferme (habitation et dépendance)
☐ Grange isolée
☐ Ruines

Cadastre :



Aspect patrimonial :

☒ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
☐ Corps de bâti unique
☒ Murs en pierres apparentes
☒ Crépi
☐ Parpaing
☐ Briques

Autres
☒ Tuiles
☐ Tôles
☐ Autres

Photo : Les Gardes



Raccordements :

☒ Voirie
☒ Eau potable
☒ Electricité
☐ Assainissement



Recensement des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination – Fiche n°9

Lieu-dit : Le Pinay

Renseignements généraux :

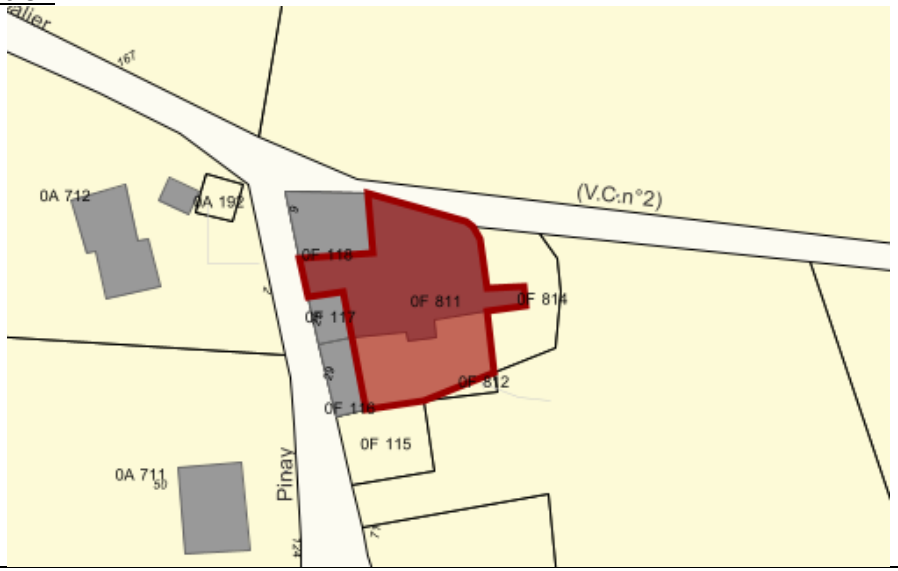
- ☐ Siège agricole ou GAEC
- ☒ Ancien siège d'exploitation
- ☐ Inclus dans le périmètre de 100m autour d'une exploitation

Zonage PLU : A N° de parcelle : F 0811

Type de bâtiments :

- ☐ Habitation isolée
- ☒ Ferme (habitation et dépendance)
- ☐ Grange isolée
- ☐ Ruines

Cadastre :



Aspect patrimonial :

- ☐ Plusieurs corps, bâtie en U avec cour intérieure
- ☒ Corps de bâti unique
- ☒ Murs en pierres apparentes
- ☒ Crépi
- ☐ Parpaing
- ☐ Briques

Autres

- ☒ Tuiles
- ☐ Tôles
- ☐ Autres

Raccordements :

- ☒ Voirie
- ☒ Eau potable
- ☒ Electricité
- ☒ Assainissement

Photo : 19 Chemin du Pinay



