

COMMUNE DE CHAMARANDES-CHOIGNES

DEPARTEMENT DE
HAUTE-MARNE

Document n°4 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté par délibération du Conseil municipal
en date du

Le Maire,

Document approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du

Le Maire,

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)	9
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	10
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	13
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	20
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	21
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	30
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	31
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	39
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	39
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	40
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	42
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	48
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	49
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	50
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	52
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	58
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	58
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUer.....	59
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	61
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	66
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.....	67
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	69
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	75
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	75
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	76
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	76
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	78
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	80
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	80
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	81

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	81
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	83
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	85
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	85
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	86
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	87
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	89
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	95
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES...	95
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N).....	96
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	97
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	100
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	104
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	104
TITRE VI : ANNEXES :.....	105
ANNEXE 1	106

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Chamarandes-Choignes.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

A) Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme

Art. *R. 111-1 (mod. par D. Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. * 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 -Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3 -L'article L.123-1-13 qui rend inapplicable l'imposition de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En outre l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 -L'article L.111-4, relatif à l'insuffisance des réseaux.

5 -Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées en annexe du présent dossier.

6 -Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10, et suivants les formes définies par l'article R. 442-23.

7 –Les articles L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme reste en vigueur, ce qui signifie notamment que dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1.**Les clôtures**, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2), sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12.

2.**Les constructions et installations non soumises à permis de construire** doivent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles article R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;

3.**Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

5. **La DRAC fait les rappels suivants :**

1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire

de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne - Service de l'archéologie.

2/ Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art. 1).

3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, notamment sont livre 1^{er}, titre 1^{er} et livre 5 titre 1,2 et 3.
- Code de l'urbanisme, articles L425-31, 425-11 et R111-4
- Code pénal, article R645-13, 311-4-2 et 714-1.

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme.

---oOo---

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine comprend l'agglomération de Chamarandes-Choignes. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . Des parties actuellement non urbanisées,
- . De la gestion économe de l'espace,
- . De la qualité des terres agricoles,
- . De l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone UB est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec la proximité des habitations.

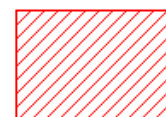
Elle couvre les villages de Chamarandes-Choignes et notamment les centres anciens. Elle comprend un bâti ancien. L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

- Un sous secteur UBi correspond aux zones soumises au risque inondation

La zone UD est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec la proximité des habitations.

Elle couvre les villages de Chamarandes-Choignes et notamment les parties les plus récemment urbanisées. L'ensemble présente une certaine cohérence et une qualité qui devra être maintenue.

La zone UD sur le secteur dit des « Hautes-Charrières » est limitrophe à la zone A et se situe aux abords des bâtiments du lycée agricole identifiés au titre de la dérogation portant sur les ICPE. Pour rappel, sur le secteur concerné (A), les périmètres de réciprocité sont abaissés à 85 mètres pour les bâtiments identifiés par le tampon hachuré rouge et ne débordent donc pas sur les zones à vocation d'habitation.



- Un sous secteur UDi correspond aux zones soumises au risque inondation

La zone UE est destinée principalement aux équipements administratifs.

- Un secteur UEg correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone UY est destinée principalement aux activités économiques et artisanales

II - ZONE A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

La zone 1AU de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à court terme et a vocation principale d'accueil d'habitations.

En fonction des orientations d'aménagement et de programmation l'urbanisation de ces zones se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par le biais de constructions au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à moyen terme et a vocation principale d'accueil d'habitations.

Son aménagement ne sera possible qu'une fois seulement les capacités de la zone 1AU atteintes. Cette urbanisation est soumise à révision ou modification du PLU.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 3AU de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à long termes et a vocation principale d'accueil d'habitations.

Son aménagement ne sera possible qu'une fois seulement les capacités de la zone 2AU atteintes. Cette urbanisation est soumise à révision ou modification du PLU.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUY de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à court terme et a vocation principale d'accueil d'activités économiques.

1 sous-secteur 1AUyc est créé et correspondant à l'emprise de la casse automobile.

L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par le biais de constructions au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUer de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à court terme et destinée à l'accueil d'une centrale d'exploitation des énergies renouvelables.

L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

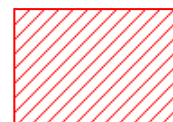
Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Trois sous secteurs ont été prévus :

- Ai, lequel est concerné par le risque inondation
- Ah, au sein duquel sont autorisés de manière maîtrisée la réhabilitation, la remise en état et l'extension des bâtiments
- Ap, lequel est inconstructible du fait de son rôle de zone tampons en mite des zones naturelles sensibles, mais des sensibilités paysagères qui s'y rapportent

Dans les parties actuellement urbanisées classées en zones A et ce pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques par le tampon hachuré rouge, une dérogation au périmètre de réciprocité induit par la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement est instaurée au titre de l'article L111-3 du code rural. Le rayon de ce périmètre de réciprocité est abaissé à 85 mètres autour de l'ensemble des bâtiments identifiés.



IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs secteurs ont été prévus :

- NI correspondant aux secteurs situés en zone naturelle et voués aux activités sportives ou de loisir.
- Nli correspondant aux secteurs situés en zone naturelle et voués aux activités sportives ou de loisir et soumis au risque inondation. (caractère humide de la zone)
- Nh correspondant aux secteurs situés en zone naturelles d'ores et déjà occupés par des constructions.
- Nhi correspondant aux secteurs situés en zone naturelles d'ores et déjà occupés par des constructions et soumis au risque inondation. (caractère humide de la zone)
- Ni correspondant aux parties soumises au risque inondation et à caractère humide
- NCs, correspondant au périmètre de l'activité de carrière d'agrégats et d'activités directement liées.
- Np, correspond aux périmètres de protection des zones sensibles
- Nj, correspondant au secteur de fonds de jardins préservés.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine définie par le centre ancien du tissu bâti à vocation principale d'habitat, et comprenant également les occupations ou utilisations des sols compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

- Un secteur UBi correspond aux parties urbanisées concernées par le risque inondation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UB2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les lotissements à usage d'activité

En secteur UB_i uniquement :

- Les endiguements sauf ceux mentionnés à l'article UB2
- Les remblais sauf ceux mentionnés à l'article UB2
- La création et/ou l'aménagement de sous-sols
- Les constructions neuves autres que les extensions mentionnées à l'article UB2
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement de l'eau.

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En secteur UB_i seuls sont autorisés:

- Les extensions dans la limite de 30% de l'existant (à la date d'approbation du présent PLU) et réhabilitations de constructions existantes, seulement si la cote de seuil du rez de chaussée est supérieure au niveau de la crue centennale. De plus, les ouvrages ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement ou l'expansion des eaux de crues.

- Les endiguements uniquement s'ils sont réalisés dans le cadre d'une inondation afin de protéger les constructions.
- Les remblais s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un ouvrage collectif.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et ayant des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en prolongement de la façade sur rue de la construction voisine la plus proche de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

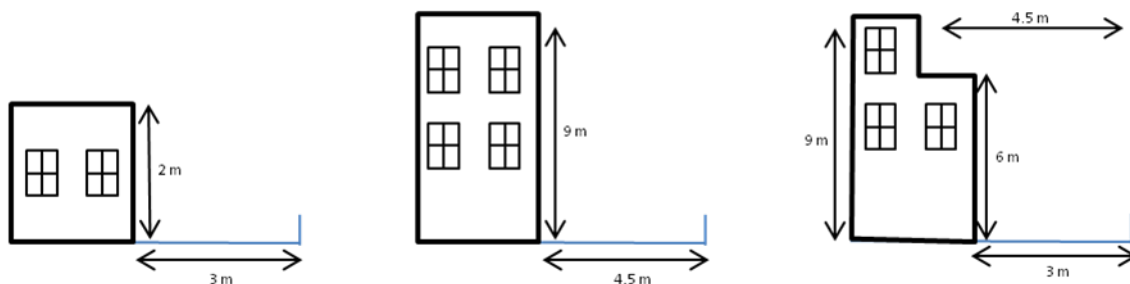
Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ILLUSTRATION



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

- Entre deux constructions distinctes (non accolées), la distance minimum doit être au moins égale à 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les abris de jardin ou dépendances de moins de 5m².

- Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les constructions individuelles
- 12 mètres au faîtage pour les constructions collectives
- 2,5 mètres à l'égout pour les constructions annexes isolées.
- 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de construction de toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Forme :

Volume et proportions :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Toiture :

Les toitures doivent être à plusieurs versants d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Les toits terrasses sont être autorisés uniquement si l'aménagement d'une toiture à plusieurs versant participe à la création d'une gêne avérée pour les constructions voisines (obstruction d'ouvertures, ombre permanente sur une très large partie de la parcelle,...).

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.

- Toutes autres constructions annexes (telles que les dépendances), si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

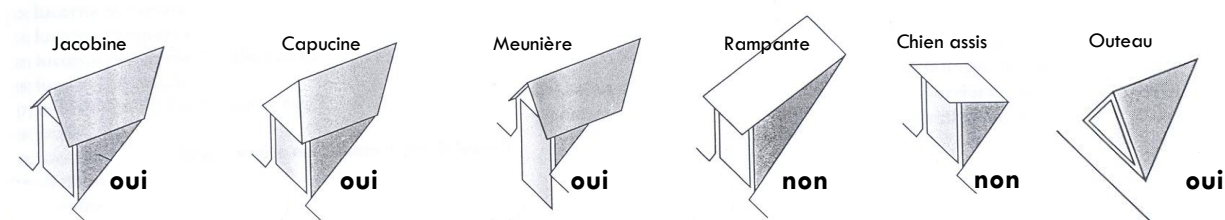
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis, de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes devront être conservés en façade sur rue.

Les encadrements de baies et formes de baies devront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU D'ACTIVITE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Matériaux et couleurs :

Les toitures doivent être à plusieurs versants et d'une inclinaison maximale de 35°.

Les toits terrasses sont interdits.

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant d'orange à brun.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Les bardages devront être teintés d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site. Seuls les bardages bois pourront ne pas être teintés pour conserver son vieillissement naturel.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées d'un mur bahut plein, surmontée ou non de dispositifs décoratifs

Elles devront s'harmoniser avec l'environnement bâti traditionnel existant, (couleurs, finition, composants...).

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.
- D'un dispositif décoratif (grille)

Les clôtures traditionnelles devront être sauvegardées.

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25m² y compris les voiries de desserte.

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de la construction envisagée dans la limite de 10 places pour les établissements recevant du public. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine définie par les extensions urbaines les plus récentes à vocation principale d'habitat, et comprenant les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

- Un secteur UDi correspond aux parties urbanisées concernées par le risque inondation.

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

Rappels

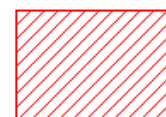
Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

La zone UD sur le secteur dit des « Hautes-Charrières » est limitrophe à la zone A et se situe aux abords des bâtiments du lycée agricole identifiés au titre de la dérogation portant sur les ICPE. Pour rappel, sur le secteur concerné (A), les périmètres de réciprocité sont abaissés à 85 mètres pour les bâtiments identifiés par le tampon hachuré rouge et ne débordent donc pas sur les zones à vocation d'habitation.



ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UD2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UD2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les lotissements à usage d'activité

En secteur UDi uniquement :

- Les endiguements sauf ceux mentionnés à l'article UD2
- Les remblais sauf ceux mentionnés à l'article UD2
- La création et/ou l'aménagement de sous-sols
- Les constructions neuves autres que les extensions mentionnées à l'article UD2
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement de l'eau.

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

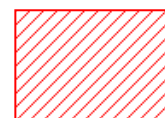
Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

En secteur UDi seules sont autorisées:

- Les extensions dans la limite de 30% de l'existant (à la date d'approbation du présent PLU) et réhabilitations de constructions existantes, seulement si la côte de seuil du rez de chaussée est supérieure au niveau de la crue centennale. De plus, les ouvrages ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement ou l'expansion des eaux de crues.
- Les endiguements uniquement s'ils sont réalisés dans le cadre d'une inondation afin de protéger les constructions après autorisation écrite préalable
- Les remblais s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un ouvrage collectif après autorisation écrite préalable.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

La zone UD sur le secteur dit des « Hautes-Charrières » est limitrophe à la zone A et se situe aux abords des bâtiments du lycée agricole identifiés au titre de la dérogation portant sur les ICPE. Pour rappel, sur le secteur concerné (A), les périmètres de réciprocité sont abaissés à 85 mètres pour les bâtiments identifiés par le tampon hachuré rouge et ne débordent donc pas sur les zones à vocation d'habitation.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a – EAUX USEES :

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b – EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- Avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.
- A l'alignement des constructions voisines
- Dans le cas d'une extension le retrait peut être ramené à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

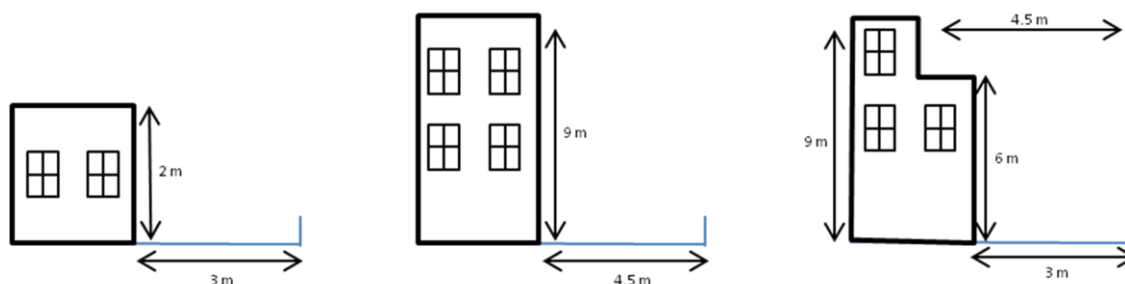
- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Il s'agira de limiter les ouvertures sur les parcelles voisines.

ILLUSTRATION



ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Entre deux constructions distinctes (non accolées), la distance minimum doit être au moins égale à 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les abris de jardin ou dépendances de moins de 5m².

- Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être limitée à 80% de la superficie de la parcelle concernée par le permis.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les constructions individuelles
- 12 mètres au faîtage pour les constructions collectives
- 2,5 mètres à l'égout pour les constructions annexes isolées.
- 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de construction de toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

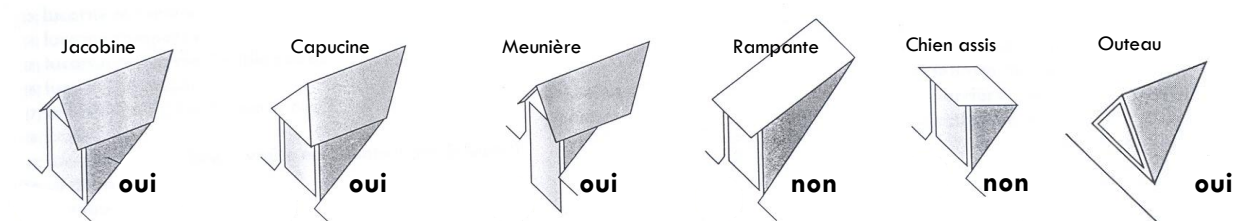
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées d'un mur bahut plein, surmontée ou non de dispositifs décoratifs
Elles devront s'harmoniser avec l'environnement bâti traditionnel existant, (couleurs, finition, composants...).

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel.

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.
- D'un dispositif décoratif (grille)

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de la construction envisagée dans la limite de 10 places pour les établissements recevant du public. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres. Un arbre pour 200m².

Les essences locales seront à privilégier

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine vouée principalement à l'accueil de services administratifs et des équipements publics.

- Un secteur UEg correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de tiers et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE2

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées aux activités présentes sur la zone (maison de fonction, maison de gardien, internat,...)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

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

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

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

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

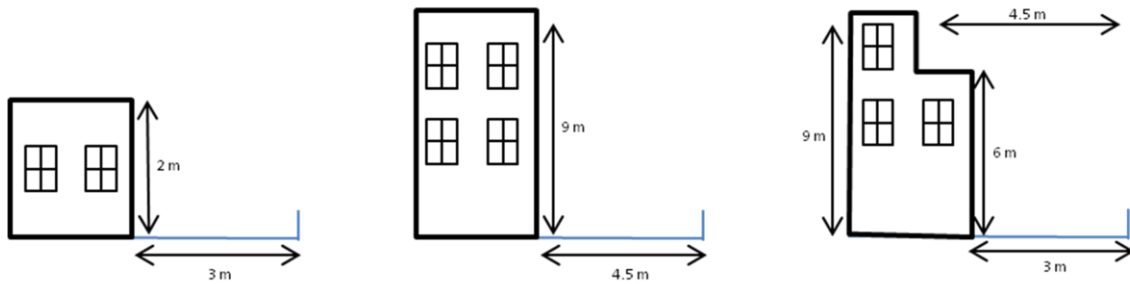
Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ILLUSTRATION



ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitat individuel
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions non destinées à l'habitat

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions particulières liées à leur activité (archives,...) ou des nécessités techniques, il sera possible de déroger à ces règles.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code de l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT ADMINISTRATIF

Toiture :

Les toitures doivent être à plusieurs versants et d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Les toits terrasses sont aussi autorisés.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes dans la zone.

Les façades seront de teinte unie, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif autre qu'un grillage simple

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif autre qu'un grillage simple
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents côté rue.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Le nombre de places minimum devra correspondre à la nature du projet et notamment à sa vocation à recevoir du public.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres de hautes tiges. Un arbre pour 200m² environ d'espace libre.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques et artisanales

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UY2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UY2.
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec le PLU en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles appartiennent au propriétaire de l'entreprise et qu'elles sont implantées sur la même unité foncière de la dite entreprise.
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voirie correspondant.

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction principale doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 5 mètres

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9 mètres de hauteur au faîtage.

La hauteur maximum des annexes et autres dépendances est fixée à 2,5 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code de l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Bâtiments d'habitation

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes (telles que les dépendances), si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

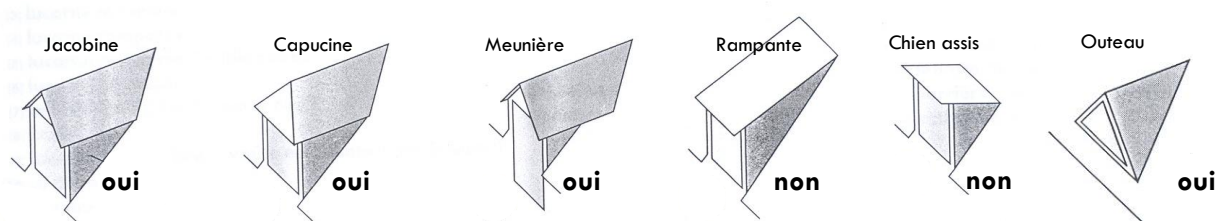
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

Bâtiments d'activité

Forme et caractéristiques :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

Les toitures et les bardages doivent être en matériaux de ton mat.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eau solaires, installations de géothermie et aérothermie ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres de hautes tiges. Un arbre pour 200m² environ d'espace libre.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Elle est vouée principalement à l'accueil d'habitations mais aussi d'activités économiques dès lors que celles-ci ne présentent pas de gêne vis-à-vis de la proximité des habitations.

La zone est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 1AU 2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les lotissements à usage d'activité

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU 1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a – EAUX USEES :

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b – EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement de la voie publique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci
- A l'alignement des constructions voisines

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

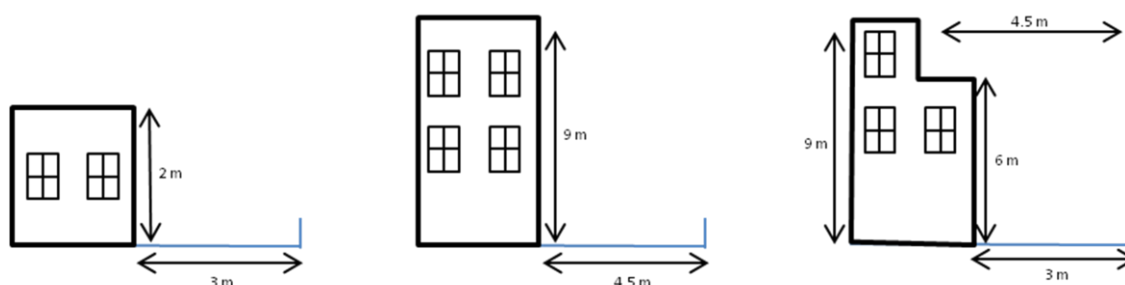
- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible avec un retrait de trois mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Il s'agira de limiter les ouvertures sur les parcelles voisines.

ILLUSTRATION



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

- Entre deux constructions distinctes (non accolées), la distance minimum doit être au moins égale à 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les abris de jardin ou annexes de moins de 5m².

- Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être limitée à 80% de la superficie de la parcelle concernée par le permis.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les constructions individuelles
- 12 mètres au faîtage pour les constructions collectives
- 2,5 mètres à l'égout pour les constructions annexes isolées.
- 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de construction de toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse à plusieurs versants et d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

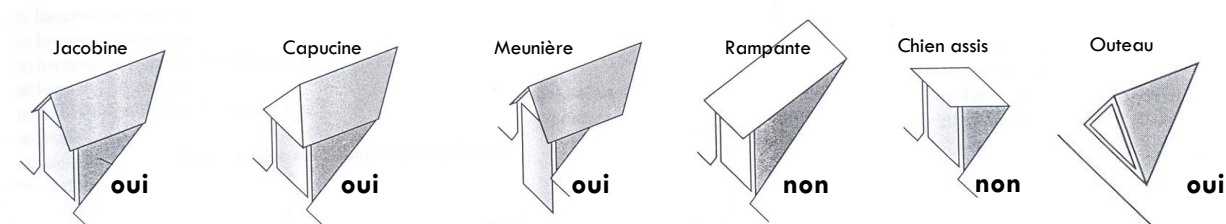
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées d'un mur bahut plein, surmontée ou non de dispositifs décoratifs

Elles devront s'harmoniser avec l'environnement bâti traditionnel existant, (couleurs, finition, composants...).

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel.

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.
- D'un dispositif décoratif (grille)

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de la construction envisagée dans la limite de 10 places pour les établissements recevant du public. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres. Un arbre pour 200m² environs.
Les essences locales seront à privilégier

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUER

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AUer de Chamarandes-Choignes est une zone d'urbanisation à court terme et destinée à l'accueil d'une centrale d'exploitation des énergies renouvelables.

L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Les aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une participation spécifique du bénéficiaire de toute autorisation d'urbanisme pourra être instituée à cet effet selon les dispositions de l'article L332-8 du code de l'urbanisme

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 1A^{er} 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1A^{er} 2.

Sont interdites sans condition, toutes constructions nécessitant le raccordement à l'eau potable.

ARTICLE 1A^{er} 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les installations, les constructions, les travaux et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.
- les installations, les constructions, les travaux et aménagements dont la présence est indispensable à l'entretien et à la surveillance du matériel lié à l'exploitation
- les abris de prairie pour les ovins.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU^{er} 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 – ACCES :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE 1AU^{er} 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

De manière générale, en ce qui concerne la réalisation de réseaux, une participation spécifique du bénéficiaire de toute autorisation d'urbanisme pourra être instituée à cet effet selon les dispositions de l'article L332-8 du code de l'urbanisme. Le secteur devra être desservi par les réseaux nécessaires à l'opération.

2 – ASSAINISSEMENT :**a – EAUX USEES :**

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

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b – EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUer 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement de la voie publique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, abris de prairie, équipements de production d'énergies,...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUer 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, abris de prairie, équipements de production d'énergies,...

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible avec un retrait de trois mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUer 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUer 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 6 mètres, et 3 mètres en ce qui concerne les abris de prairies.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements de production d'énergies, de transport de celle-ci,...

ARTICLE 1AUer 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article

dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse à plusieurs versants et d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les abris de prairie

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

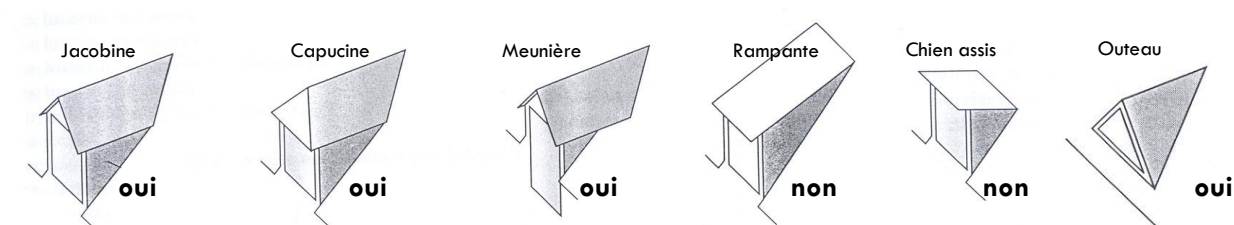
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue(habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

CLOTURE

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE 1AUer 12 – STATIONNEMENT

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

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de l'entreprise envisagée. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE 1AUer 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier

Un linéaire végétal est obligatoire comme indiqué par les orientations d'aménagement et de programmation

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AUY est destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Elle est vouée principalement à l'accueil d'activités économiques et artisanales.

1 sous-secteur 1AUYc est créé et correspondant à l'emprise de la casse automobile.

La zone est peu ou pas équipée, et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 1AUy 2.
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 1AUy2

ARTICLE 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AUy 1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, à condition de ne pas aggraver la non-conformité avec le PLU en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes sur la zone (surveillance,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service public.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) DECHETS

Tout projet de construction ou d'aménagement devra comprendre des locaux spécifiques de remisage des conteneurs à déchets.

d) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

En 1AUy c seulement

L'aménagement de la zone ainsi que toute nouvelle construction nécessitant la présence des réseaux sont subordonnés au raccordement de ces derniers

ARTICLE 1AUy 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction principale doit être implantée avec retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 5 mètres entre deux terrains situés l'un et l'autre en secteur d'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain devra être au moins égale à la hauteur total de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AUy 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70% du terrain sur lequel est implantée la construction.

ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 15 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 1AUyc uniquement :

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 12 mètre au point le plus haut.

ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Bâtiments d'habitation

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont prosrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- les constructions annexes si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.

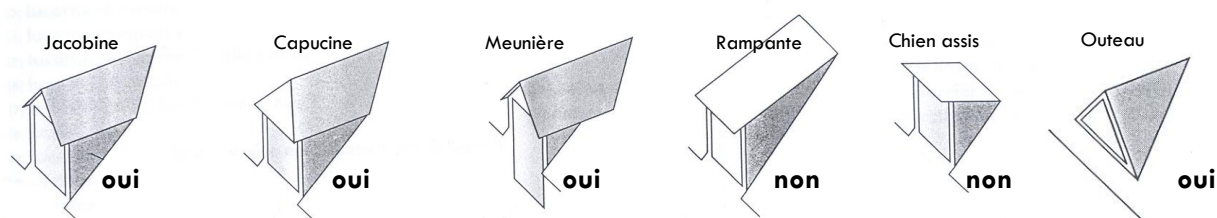
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Bâtiments d'activité

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

ARTICLE 1AUy 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

1. Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Pour les constructions à destination de commerce

Aucune place n'est requise pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 50 m². Dans les autres cas, il doit être prévu 1,5 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

3. Pour les constructions à destination d'activité industrielle

Il doit être prévu 1 place par tranche complète de 80m² de surface de plancher.

4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

5. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Dans un souci de limiter l'étalement urbain, la mutualisation des stationnements sera encouragée.

ARTICLE 1AUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres de hautes tiges. Un arbre pour 200m² environ d'espace libre.

De plus, les espaces verts devront être équivalents à 30% minimum de la surface de l'emprise au sol des projets de construction.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AUy 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 1AUy 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 2AU est destinée à une urbanisation future organisée, à moyen terme, une fois seulement que les capacités de la zone 1AU auront été atteintes. Cette urbanisation est soumise à révision ou modification du PLU.

La zone est vouée principalement à l'accueil d'habitations mais aussi d'activités économiques dès lors que celles-ci ne présentent pas de gêne vis-à-vis de la proximité des habitations.

Il s'agit actuellement d'une zone peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Article non réglementé

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

- Article non réglementé

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement de la voie publique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci
- A l'alignement des constructions voisines

Ces règles ne s'appliquent pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible avec un retrait de trois mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Article non réglementé

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

- Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

- Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Article non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 3AU est destinée à une urbanisation future organisée, à moyen terme, une fois seulement que les capacités de la zone 2AU auront été atteintes. Cette urbanisation est soumise à révision ou modification du PLU.

La zone est vouée principalement à l'accueil d'habitations mais aussi d'activités économiques dès lors que celles-ci ne présentent pas de gêne vis-à-vis de la proximité des habitations.

Il s'agit actuellement d'une zone peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces aménagements et constructions à réaliser devront être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Article non réglementé

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement de la voie publique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci
- A l'alignement des constructions voisines

Ces règles ne s'appliquent pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible avec un retrait de trois mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 12 – STATIONNEMENT

- Article non réglementé

ARTICLE 3AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Article non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 3AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

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

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Trois secteurs spécifiques sont identifiés :

- Ai, lequel est concerné par le risque inondation.
- Ah, au sein duquel sont autorisés de manière maîtrisée la réhabilitation, la remise en état et l'extension des bâtiments.
- Ap, lequel est inconstructible du fait de son rôle de zone tampons en limite des zones naturelles sensibles, mais aussi des sensibilités paysagères qui s'y rapportent.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Rappels

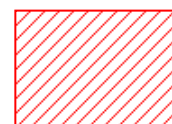
Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

Dans les parties actuellement urbanisées classées en zones A et ce pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques par le tampon hachuré rouge, une dérogation au périmètre de réciprocité induit par la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement est instaurée au titre de l'article L111-3 du code rural. Le rayon de ce périmètre de réciprocité est abaissé à 85 mètres autour de l'ensemble des bâtiments identifiés.



ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 de la présente section.

En secteur Ai uniquement

- Les remblais, sauf ceux prévus à l'article A 2
- Les clôtures ne permettant pas le bon écoulement des eaux.
- La création et/ou l'aménagement de sous-sols
- La création ou l'aménagement de sous-sols semi enterrés

En secteur Ap uniquement :

- Toutes les constructions, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admis :

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles et de leur activité, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante.

En secteur Ai uniquement :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles et de leur activité, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante, à condition que le seuil de rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- Les remblais s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un ouvrage d'intérêt collectif

En secteur Ah uniquement :

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la cote de seuil du rez-de-chaussée est élevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées doivent également permettre la circulation des véhicules des services publics

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

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

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 15 mètres en retrait de l'alignement existant des voies départementales.
- de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des autres voies

Cependant, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

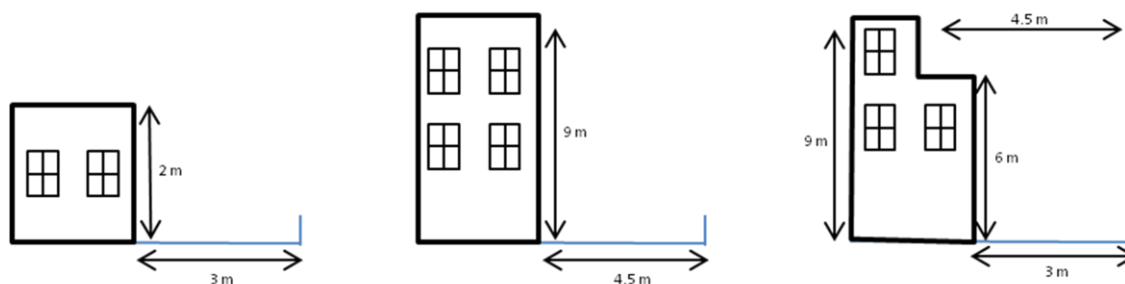
Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ILLUSTRATION



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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ah :

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions ne devront pas occuper plus de 50% de l'espace libre existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les limites de hauteurs ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au service public et/ou d'intérêt général (ex : lignes électriques de transport,...).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut, sauf nécessité technique.

La hauteur des constructions d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Forme :

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont à proscrire.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison maximum de 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes (telles que les dépendances), si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

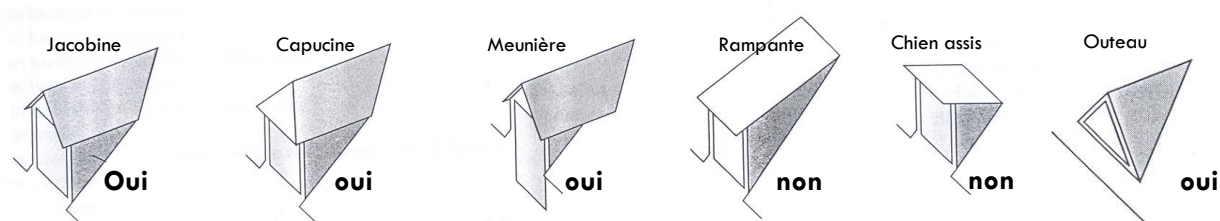
Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, sable, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Matériaux et couleurs :

Les toitures doivent être à plusieurs versants et d'une inclinaison maximale de 45°.

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant d'orange à brun ou de la même teinte que la façade.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Les bardages devront être teintés d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site. Seuls les bardages bois pourront ne pas être teintés pour conserver son vieillissement naturel.

Les façades seront de teinte unie, voire dégradée, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Des exceptions pourront être acceptées pour les serres de culture.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les essences locales seront à privilégier.

Les clôtures hors usage agricole ou sylvicole n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

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

CARACTERE DE LA ZONE :

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Elle fait l'objet du titre V du présent règlement et comprend des secteurs spécifiques.
- Nl correspondant aux secteurs situés en zone naturelle et voués aux activités sportives ou de loisir.
- Nli correspondant aux secteurs situés en zone naturelle et voués aux activités sportives ou de loisir et soumis au risque inondation. (caractère humide de la zone)
- Nh correspondant aux secteurs situés en zone naturelles d'ores et déjà occupés par des constructions.
- Nhi correspondant aux secteurs situés en zone naturelles d'ores et déjà occupés par des constructions et soumis au risque inondation. (caractère humide de la zone)
- Ni correspondant aux parties soumises au risque inondation et à caractère humide
- NCs, correspondant au périmètre de l'activité de carrière d'agrégats et d'activités directement liées.
- Np, correspond aux périmètres de protection des zones sensibles
- Nj, correspondant au secteur de fonds de jardins préservés.

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les secteurs inondables seulement :

Sont interdits la création ou l'aménagement de sous-sols semi enterrés

Sont interdit les locaux destinés à l'hébergement et à la restauration du public.

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

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est supérieure à la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre ou autre, ainsi que de ceux non conformes au caractère de la zone mais régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
- la remise en état de bâtiments existants légalement autorisés à la date d'entrée en vigueur du présent PLU
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du canal.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du présent PLU et seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est supérieure à la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

- Par ailleurs, sont autorisés :

En secteur NI :

- La construction de bâtiments ou constructions légères de type mobil home s'ils sont liés à l'activité sportive ou de loisir de la zone concernée et dans la limite de 50 m² par unité foncière.
- les abaissements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En secteur Nli :

Concernant les constructions nouvelles ou extensions autorisées ci-après, et ce en plus des préconisations suivantes, elles ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement ou l'expansion des eaux de crues.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du présent PLU et seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est supérieure à la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

- Les abris de prairies d'une surface maximum de 15m² dans la limite d'une construction par unité foncière. Cette surface maximum pourra être augmentée d'autant par tranche d'hectare sans dépasser 45m².
- Les constructions nécessaires au stockage de matériel lié directement à l'activité équine, dans la limite d'une unité de 30m² par unité foncière.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

En secteur Nh :

- la réfection et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du présent PLU, ainsi que la vente de produits liés directement à l'activité de la construction présente dans la zone.

En secteur Nhi :

Concernant les réfections ou extensions autorisées ci-après, et ce en plus des préconisations suivantes, elles ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement ou l'expansion des eaux de crues.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du présent PLU et seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est supérieure à la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

En secteur NCs:

- les installations, les constructions, les travaux et aménagements liés à l'exploitation, l'extraction, la transformation, la valorisation et la commercialisation des matériaux de la carrière.
- l'exploitation des ressources naturelles minérales présentes sur la zone.

En secteur Nj

- les cabanes de jardins (2,5 m de hauteur maximum et 10 m² maximum) dans la limite d'une par unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de service public.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute construction nouvelle qui le nécessite, les rejets de toute nature doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des voies publiques ou privées.

Cependant, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

En Nh et Nhi uniquement :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, Nhi, NI et Nli :

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions ne devront pas occuper plus de 50% de l'espace libre existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les limites de hauteurs ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au service public et/ou d'intérêt général (ex : lignes électriques de transport,...).

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faitage.

En NI, Nli uniquement :

La hauteur des bâtiments et abris de prairie ne devra pas excéder 3 mètres.

Cependant, l'extension de constructions existantes sera possible au-delà de cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant concerné par l'opération en question.

En Nh, Nhi uniquement :

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 9 mètres.

Cependant, l'extension de constructions existantes sera possible au-delà de cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant concerné par l'opération en question.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code de l'urbanisme et rattachés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Aspect

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Toute extension d'une construction doit s'harmoniser à la composition existante (pentes de toits, typologie des ouvertures, couleur de façades,...)

En secteurs NI et Nli

Les toitures doivent s'intégrer par leur teinte à l'environnement paysager dans lequel la construction est réalisée

Les toitures seront à deux pans

Les abris de prairie comporteront au maximum 3 faces fermées. Une distance minimum de 0,5 mètre entre le bas du bardage et le sol naturel sera observée.

En secteurs Nh et Nhi :

Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teintes correspondantes à celles de la couverture du bâti initial.

Le nombre de pans correspondra à celui de la construction initiale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE VI : ANNEXES :

Annexe 1 : Définitions

ANNEXE 1

DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

ABRIS DE PRAIRIE : construction légère de 3 mètres de hauteur maximum et de 15 m² maximum permettant l'accueil de chevaux entre autre.

CABANE DE JARDIN : construction légère de 2,5 mètres de hauteur maximum, et 10 m² maximum.

DEPENDANCES : Garage, piscine, remise...Les garages séparés des constructions principales d'habitation ne dépasseront pas 15 m² et 2,5 mètres de haut.

III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) : rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie. (Conformément au code de la route : 2,55 minimum).

V - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . Poteaux,
- . Pylônes,
- . Station hertzienne,
- . Ouvrages techniques divers,
- . Relais,
- . Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . Postes transformation,
- . Château d'eau,
- . Station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES : bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc...

ACTIVITE FORESTIERE : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.