

Commune de Louze

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 12/03/2013
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Louze,
Le Maire,

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

Le 11 AVR. 2013



Le Maire,
Bernard PASQUIER

ARRÊTÉ LE : 10/01/2012
APPROUVÉ LE : 12/03/2013

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	5
IV. PERMIS DE DEMOLIR	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	14
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUB	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	39
ANNEXE : LEXIQUE	45

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-13 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Louze.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-6-2, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L111-6-2 : Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.
Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Article R.111-50 : Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés 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 R. 111-50-1 : La délibération par laquelle, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-6-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions du premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. 123-20-2 et R. 123-25.

Article R. 128-1 : La délibération par laquelle, en application des articles L. 128-1 et L. 128-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent autorise, module ou supprime un dépassement des règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. 123-20-2 et R. 123-25.

Article R. 431-18-1 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de

l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

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

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. PERMIS DE DEMOLIR

Au titre des articles L. 421-3 et R. 421-26 à 29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du village qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

Cette zone U est divisée en deux zones distinctes :

- La **zone UB** correspondant à l'ensemble des parties actuellement bâties où le résidentiel est

majoritaire. Un **secteur UBi**, inondable, est délimité sur les zones pouvant connaître des épisodes de crue lié à la proximité de la Laines.

- La **zone UY** à vocation économique, située en bas de la rue de la Ruette, au Sud-Est du village.

2. Les zones à urbaniser :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte plusieurs types de zones à urbaniser :

- une **zone 1 AUB**, zone à urbaniser correspondant à une extension sur le court terme de la zone UB destinée à recevoir principalement de l'habitat,
- deux **zones 2 AUB**, zone à urbaniser correspondant à des réserves foncières et des extensions sur le long terme destinées à recevoir principalement de l'habitat,
- une **zone 1 AUy**, zone à urbaniser sur le court à moyen terme destinée à recevoir des constructions et installation à vocation économique en priorité.

3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone Agricole comporte un **secteur Ai** contraint par le risque inondation.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des 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 de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur Ne**, secteur d'étang,
- le **secteur Nh**, secteur d'habitat isolé,
- le **secteur Ni**, secteur contraint par le risque d'inondation lié à la Laines.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

V. ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB et du secteur UB*i* :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le secteur UB*i* :

- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

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

Dans l'ensemble de la zone UB et du secteur UB*i* :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et/ou d'entrepôt à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- La transformation et l'extension des constructions et installations à destination agricole, à hauteur maximale de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

Dans le secteur UB*i* :

- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activité devra être situé à au minimum à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussée de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres ont une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher ne pourra excéder 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, devra se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Le nombre de pans de toiture ne pourra être inférieur à deux.
- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les bâtiments annexes :
- s'il sont adossés à un bâtiment existant, ou bien à un mur existant si sa hauteur est au moins égale à celle du bâtiment annexe projeté,
 - pour un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Des toitures de forme différente pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

- La pente de la toiture ne devra pas excéder 60%.
- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

Ouvertures

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Elle sera cependant limitée à 1,50 mètres en cas de mur plein pour les clôtures donnant sur rue.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne disposant pas de places de stationnement en nombre suffisant.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installations à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,

- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres ont une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- Les différents murs des bâtiments devront présenter une couleur en harmonie avec les

constructions avoisinantes.

- Les façades des bâtiments d'activité seront traitées en matériaux de ton mat de teinte sombre ou en bois laissé au vieillissement naturel.
- Le ton blanc pur intégral est interdit.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.

Toitures

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge-orangée nuancée ou flammée, et être traités en matériaux de ton mat, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront présenter des cadres d'ossature noirs et non anodisés afin d'éviter un effet damier.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Elle sera cependant limitée à 1,50 mètre en cas de mur plein pour les clôtures donnant sur rue.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1 AUB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE 1 AUB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une habitation déjà existante.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE 1 AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussée de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE 1 AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1 AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres auront une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

La hauteur totale des constructions isolées à usage d'abri de jardin ou de bûcher ne pourra excéder 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, devra se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Le nombre de pans de toiture ne pourra être inférieur à deux.
- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les bâtiments annexes :
- s'il sont adossés à un bâtiment existant, ou bien à un mur existant si sa hauteur est au moins égale à celle du bâtiment annexe projeté,
 - pour un bâtiment d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Des toitures de forme différente pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelable.

- La pente de la toiture ne devra pas excéder 70%.
- l'aménagement d'un surcroît est obligatoire en cas de comble aménageable.
- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres. Elle sera cependant limitée à 1,50 mètre en cas de mur plein pour les clôtures donnant sur rue.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1 AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction devra comporter au minimum 10% de sa surface en espaces verts.

Pour les plantations, les essences locales seront à privilégier.

ARTICLE 1 AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1 AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installations à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE 1 AUY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal.

ARTICLE 1 AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Aucun accès par la RD 400 ne pourra être aménagé sur la RD 400, l'accès à la zone se fera uniquement par le chemin de la Saule Jacquinot.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussée de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE 1 AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les activités grandes consommatrices d'eau sont autorisées sous réserve d'être équipées de prises d'eau autonomes, après accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1 AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 400.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure ou égale à cinq mètres, soit $L \geq H/2$ et $L \geq 5$ mètres.

Une distance supérieure pourra être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve que soient mises en œuvre les mesures de sécurité nécessaires.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- Les différents murs des bâtiments devront présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades des bâtiments d'activité seront traitées en matériaux de ton mat de teinte sombre ou en bois laissé au vieillissement naturel.
- Le ton blanc pur intégral est interdit.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.

Toitures

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, et être traités en matériaux de ton mat, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront présenter des cadres d'ossature noirs et non anodisés afin d'éviter un effet damier.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sera de 3 mètres, sauf pour les piliers.
- Les clôtures devront être constituées soit :
 - d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, noir...),
 - d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, noir...)
 - d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction devra comporter au minimum 10% de sa surface en espaces verts.

La marge de recul imposée à l'article 1 AUY 6 entre la construction et la voirie, devra être végétalisée. Pour les plantations, les essences locales seront à privilégier.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis la RD 400.

ARTICLE 1 AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUB

ARTICLE 2 AUB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

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

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AUB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Ai :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning, sauf ceux visés à l'article A 2,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le secteur Ai :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les sous-sols enterrés sous le niveau du sol naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

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

Dans la zone A et le secteur Ai :

- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques (camping et hébergement à la ferme par exemple) nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux,
- Les constructions à destination de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- Les travaux confortatifs, d'entretien, de réhabilitation et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone A, sauf le secteur Ai :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à

condition d'être construites à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux, et simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation principaux.

Dans le secteur Ai :

- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activité devra être situé à au minimum à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussé de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- en observant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- en observant un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 400.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure ou égale à trois mètres, soit $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole implantées en limite séparative des zones U et AU.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur totale des bûchers et abris de jardins ne pourra excéder 5 mètres.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale ne pourra excéder à 12 mètres. Elle pourra être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.

Façades

- Les différents murs des bâtiments devront présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les bardages des bâtiments agricoles seront en matériaux mat de teinte sombre ou en bois laissé au vieillissement naturel.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.

Toitures

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge, grise ou brune, et être traités en matériaux de ton mat, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront présenter des cadres d'ossature noirs et non anodisés afin d'éviter un effet damier.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de plantations et des aménagements paysagers devront être aménagés sur une superficie représentant au minimum 5% de la surface du terrain sur lequel est implantée la construction.

Pour les plantations, les essences locales seront à privilégier.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Nh, hormis le secteur Ni :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ne :

- Les abris de pêche à condition que leur emprise au sol n'excède pas 45 m², et à raison d'un par unité foncière.

Dans le secteur Nh :

- Les travaux confortatifs, d'entretien et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

- Les abris de jardin et abris à bois à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m², et à raison d'un par unité foncière.

- Le changement de destination des constructions à condition que la destination ait pour vocation d'être une habitation, une activité artisanale ou un bureau.

- Les caravanes isolées sont admises à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Dans le secteur Ni :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle.

- Les clôtures à condition qu'elles garantissent le libre écoulement des eaux ;

- Les remblais permettant l'accès aux bâtiments ;

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur et Ni :

Toute construction sera implantée en observant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,

Dans le secteur Nh :

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur et Ni :

Toute construction devra être implantée en tout point à une distance minimale de 5 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le secteur Nh :

Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres ont une implantation libre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteur Ne :

- L'emprise au sol maximale les abris de pêche ne pourra excéder 45 m².

Dans le secteur Nh :

- L'emprise au sol maximale des extensions autorisées ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le secteur Ne, la hauteur totale des cabanes de pêche ne pourra excéder 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur totale de toute extension ne pourra excéder la hauteur totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.

Façades

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les bardages seront en matériaux mats de teinte sombre ou en bois laissé au vieillissement naturel.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.

Toitures

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge-orangée nuancée ou flammée, et de ton mat, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront présenter des cadres d'ossature noirs et non anodisés afin d'éviter un effet damier.

Clôtures

Les clôtures devront garantir en toutes circonstances la circulation des espèces animales sauvages.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : cf. Art. R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (Art. R. 420-1 du Code de l'Urbanisme)

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).