

PRAUTHOY

DEPARTEMENT 52

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DOCUMENT N°5

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



REGLEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISME DE PRAUTHOY

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

**CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU
CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.
L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

UB - La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Prauthoy. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités. Elle possède un sous secteur Ube qui a été identifié pour permettre le maintien voire le développement de l'activité de dancing bar restaurant.

UY - La zone UY est réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

3 – LES ZONES A URBANISER

1AUa - La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte
La zone 1AUa correspond aux extensions futures du bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

1AUy - La zone 1AUy est réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.
L'urbanisation peut s'effectuer par opérations d'aménagement ou bien au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

4 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Anc où les constructions agricoles ne sont pas autorisées en raison de l'intérêt paysager ou de la proximité de la zone par rapport à l'habitat.

Anc- La zone Anc sera destinée à une urbanisation future organisée, lorsque la zone 1AUy se révélera insuffisante. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.
L'urbanisation n'est aujourd'hui pas possible. L'ouverture de cette zone nécessitera la révision du présent PLU.

5 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental.

N_{ca} : secteur naturel correspondant à l'ancienne carrière

Nj : secteur naturel à vocation de jardins

Nl : secteur naturel à vocation de loisirs

N_{p1} : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant les demeures bourgeoises : « château de Prauthoy » et « maison Billard »

N_{p2} : secteur naturel correspondant aux zones Natura 2000 et ZNIEFF présentes sur le territoire.

Nzh : secteur naturel correspondant aux zones humides

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

SECTION 2 – Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE II
ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités. L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- 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
- Les éléments naturels à protéger en application de l'article L. 123-1-5-III-2, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés
- 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 1^{er} .

UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 -Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.
- 3 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

4 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

6 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

9 -Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, au plan de zonage n°2 sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

10 - Les nouveaux bâtiments agricoles

11 - L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des établissements agricoles, artisanaux, industriels et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 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 UA.

4 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après et 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 la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...).

2 - 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 du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées:

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement des voies
- soit en retrait de l'alignement d'une distance maximum de 5 m.
- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Un recul supérieur 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.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en recul, tout point de la construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faitage principal sans être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

UA-9 EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, identifiés au plan de zonage n°2 sont autorisées :

- les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faitage.
- 5 m au faitage pour les dépendances (abris de jardin, abris à bois, garages...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées 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 peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

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.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 40 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

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

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone.

- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

- Dans le cadre d'aménagement, d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions, les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).
- Le ton ardoise ou d'une autre tonalité pour les matériaux de couverture ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, bandeaux, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures ne pourront dépasser 2.5 mètres et seront composées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur-bahut surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...).

- Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 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.

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les essences locales sont à privilégier.

2 - En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 - Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Prauthoy. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités. Elle possède un sous secteur Ube qui est réservé à l'activité « bar restaurant dancing » ;

La zone est concernée par l'aléa moyen « retrait-gonflement » des argiles. La plaquette « retrait-gonflements des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » est disponible en annexes du présent PLU (pièce n°8)

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- 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

- Les éléments naturels à protéger en application de l'article L. 123-1-5-III-2, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés

- 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 1^{er} .

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1 -Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

3 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

4 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

6 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

8 -Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, au plan de zonage n°2 sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

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

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 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 UB.

4 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Ube ne sont admis aux conditions suivantes que:

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes, si ces travaux n'ont pas pour effet la création de nouveau logement et qu'ils ont un lien direct avec l'activité de « dancing bar restaurant ».

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.
- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Un recul supérieur 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.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée. Dans le cas d'une implantation en recul, tout point de la construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage principal sans être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-9 EMPRISE AU SOL

Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, identifiés au plan de zonage n°2 sont autorisées :

- les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage.
- 12 mètres pour les bâtiments d'habitat collectif
- 5 m au faîtage pour les dépendances (abris de jardin, abris à bois, garages...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées 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 peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

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.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 35 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Adaptation à la pente :

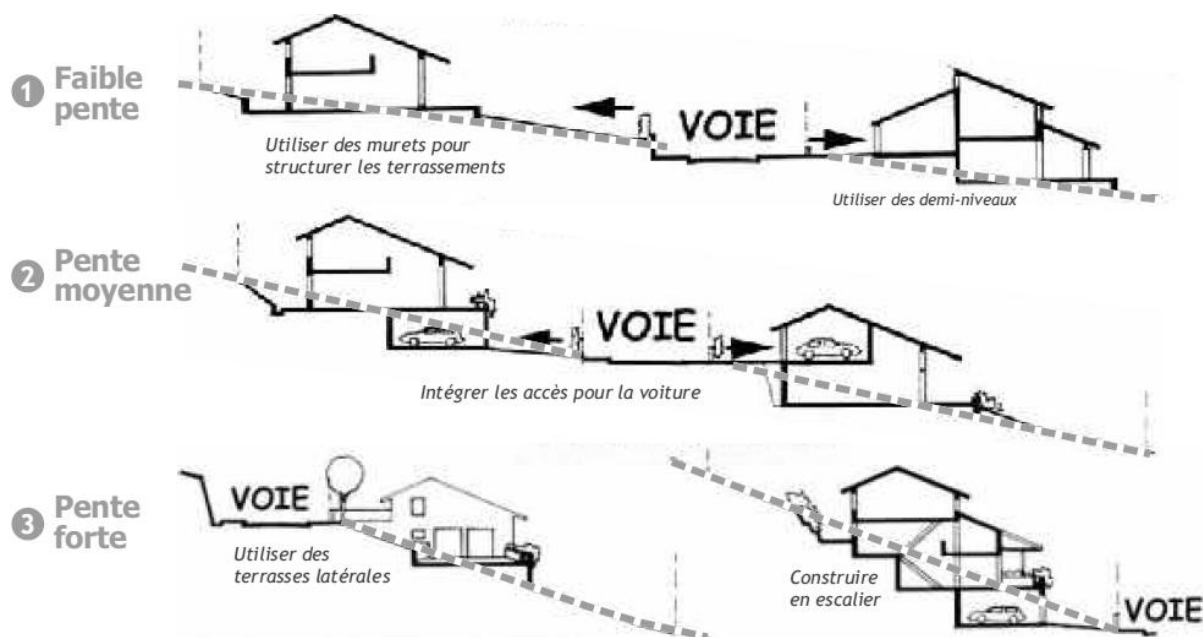
- Eviter les remblais importants :

.Au minimum, l'équilibre entre déblais et remblais devra être respecté.

.L'adaptation de la forme architecturale à la pente sera privilégiée afin de limiter les remblais.

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).
- Le ton ardoise ou d'une autre tonalité pour les matériaux de couverture ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur plein de 0,80 m maximum de hauteur
- d'un mur-bahut surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...).

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 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.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement.
 - b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les essences locales sont à privilégier.

2 - En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 - Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- 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 1^{er} .

UY-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 - Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UY-2.
- 2 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY-2.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 4 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

6 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée ou enregistrée, conformément aux dispositions de l'article UY-13.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 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.

4 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UY-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UY-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas d'impossibilité technique due à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UY-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées :

-soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.

-soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 974.

Un recul supérieur 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.

UY-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies

- soit à une distance au moins égale à $L=H/2$ sans être inférieure à 5 m. Cette distance peut être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UY-9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UY-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

- 9 mètres pour une construction d'habitation ;
- 5 m pour les dépendances d'une construction d'habitation (abris de jardin, abris à bois, garages...) ;
- 12 mètres pour les autres constructions.

UY-11 ASPECT EXTERIEUR

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, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales

- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 35 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.

- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

- Le ton ardoise ou d'une autre tonalité pour les matériaux de couverture ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

-Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES :

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Les bardages et toitures seront de ton mat. Les enduits recevront une teinte colorée peu intense (nuances de gris, de vert, teintes ocres ou brunes saturées, ...). La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les façades perceptibles depuis la RD974 : l'utilisation de matériaux non réfléchissants ou non brillants pourra être imposée.

Clôtures :

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

-Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

.Un grillage simple sur potelets minces

.Une haie végétale

- 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.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UY-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées à l'annexe 2. La surface minimum à prendre compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile léger est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

UY-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt seront accompagnées d'un traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle, et ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et notamment depuis la RD974.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UY-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

UY 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III
ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée.

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

La zone 1AUa correspond aux extensions futures du bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

L'urbanisation peut s'effectuer par opérations d'aménagement ou bien au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- 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 1^{er} .

1AUa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1 -Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUa-2.

3 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

4 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

6 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

1AUa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles.

3 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

1AUa-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUa-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

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

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

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux (électricité, téléphone...)

1AUa-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

1AUa-6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées :

-soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.

-soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Un recul supérieur 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.

1AUa-7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en limite séparative est autorisée. Dans le cas d'une implantation en recul, tout point de la construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins

égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage principal sans être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUa-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

1AUa-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage.
- 12 mètres pour les bâtiments d'habitat collectif
- 5 m au faîtage pour les dépendances (abris de jardin, abris à bois, garages...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUa-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées 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 peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

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.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 35 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Adaptation à la pente :

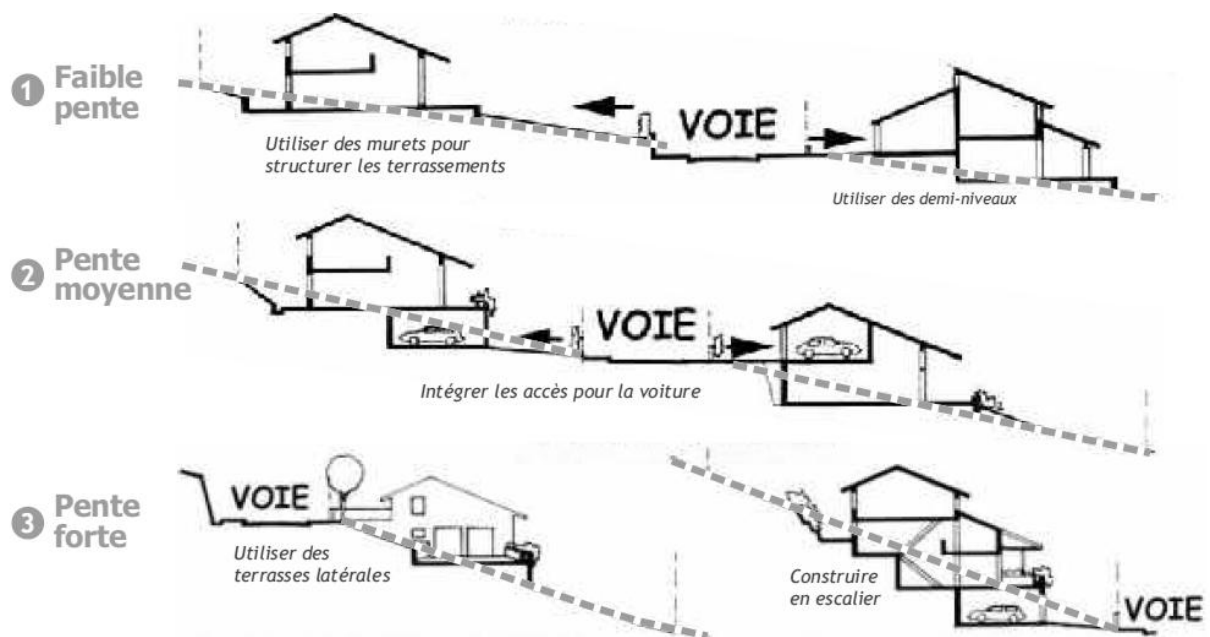
- Eviter les remblais importants :

.Au minimum, l'équilibre entre déblais et remblais devra être respecté.

.L'adaptation de la forme architecturale à la pente sera privilégiée afin de limiter les remblais.

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).
- Le ton ardoise ou d'une autre tonalité pour les matériaux de couverture ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur plein de 0,80 m maximum de hauteur

- d'un mur-bahut surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...).

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- 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.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

1AUa-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

a) pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

1AUa-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les essences locales sont à privilégier.

2 - En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 - Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

1AUa-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

1AUa-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUy est réservée aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

L'urbanisation peut s'effectuer par opérations d'aménagement ou bien au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Cette zone est concernée par l'étude d'entrée de ville (document écrit annexé au PLU). Il s'agit des secteurs localisés de part et d'autre de la RD974, voie classée à grande circulation. Des dispositions particulières s'y appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- 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 1^{er} .

1AUy-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1 - Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUy-2.

2 – Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUy-2.

3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

4 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

6 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, conformément aux dispositions de l'article AUy-13.

3 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

1AUy-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Aucun nouvel accès direct sur la RD974 ne sera autorisé.

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUy-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas d'impossibilité technique due à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Les eaux de parking ne pourront être rejetées dans les fossés des routes départementales.

4- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux (électricité, téléphone...)

1AUy-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

1AUy-6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées :

-soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.

-soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 974.

Un recul supérieur 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.

1AUy-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies
- soit à une distance au moins égale à $L=H/2$ sans être inférieure à 5 m. Cette distance peut être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUy-9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

1AUy-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

- 9 mètres pour une construction d'habitation ;
- 5 m pour les dépendances d'une construction d'habitation (abris de jardin, abris à bois, garages...) ;
- 12 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUy-11 ASPECT EXTERIEUR

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, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 35 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).
- Le ton ardoise ou d'une autre tonalité pour les matériaux de couverture ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal. Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur plein de 0,80 m maximum de hauteur
- d'un mur-bahut surmonté par un dispositif à claire voie (barreaudage vertical, grillage, haie végétale), sans application d'éléments supplémentaires d'occultation (canisse...).
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 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.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES :

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Les bardages et toitures seront de ton mat. Les enduits recevront une teinte colorée peu intense (nuances de gris, de vert, teintes ocres ou brunes saturées, ...). La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les façades perceptibles depuis la RD974 : l'utilisation de matériaux non réfléchissants ou non brillants pourra être imposée.

Clôtures :

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - .Un grillage simple sur potelets minces
 - .Une haie végétale
- 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.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

1AUy-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées à l'annexe 2. La surface minimum à prendre compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile léger est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

1AUy-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt seront accompagnées d'un traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle, et ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et notamment depuis la RD974.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUy-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

1AUy-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III
ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe un sous secteur Anc où aucune construction ou installation n'est autorisée car il s'agit des zones destinées à accueillir l'extension urbaine dans les prochaines décennies

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 1^{er} .

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en A:

1 -Les constructions à vocation d'habitat, à l'exception des constructions mentionnées à l'article A 2

2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article A-2.

4 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

5 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

7 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

8 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont interdits en Anc:

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

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

En A sont admis aux conditions suivantes:

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 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 A.

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris ceux destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.

3 – Les annexes et dépendances à condition d'être liées à une construction à vocation habitation autorisée. Celles-ci seront limitées à 2 par unité foncière et ne pourront dépasser une surface totale cumulée de 60 m².

4 – Les extensions des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie de plancher existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

5 – Les abris pour animaux à condition de ne pas dépasser 50 m², 3.5 m de haut, et dans la limite de un abri par unité foncière.

6 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En Anc sont admis aux conditions suivantes:

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.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Toutefois, les eaux de drainage agricole ne pourront être rejetées dans les fossés des routes départementales sans l'accord formel du Conseil Départemental.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 20 m, elle devra être implantée à une distance $L=H$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au moins 10 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 20 m, elle devra être implantée à une distance $L=H$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à vocation d'habitation doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- 5 m au faîtage pour les annexes et dépendances (abris de jardin, abris à bois, garages...).
- 3.5 m pour les abris pour animaux
- pour les autres constructions : le permis de construire pourra être accordé ou refusé que sous réserve de prescriptions spéciales si les bâtiments, par leur hauteur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées 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 peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

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.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal de hauteur égale ou supérieure.

Les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 35 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes et dépendances définies ci-avant, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une pente de toit inférieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de diminuer la dite pente existante.

Lucarnes et fenêtres de toit :

Le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit ne devra pas excéder le nombre de travées de la façade. Ces nouvelles ouvertures seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux (partie pleine entre deux fenêtres). Leur taille et leurs proportions seront accordées à celle des lucarnes anciennes. Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Adaptation à la pente :

- Eviter les remblais importants :

.Au minimum, l'équilibre entre déblais et remblais devra être respecté.

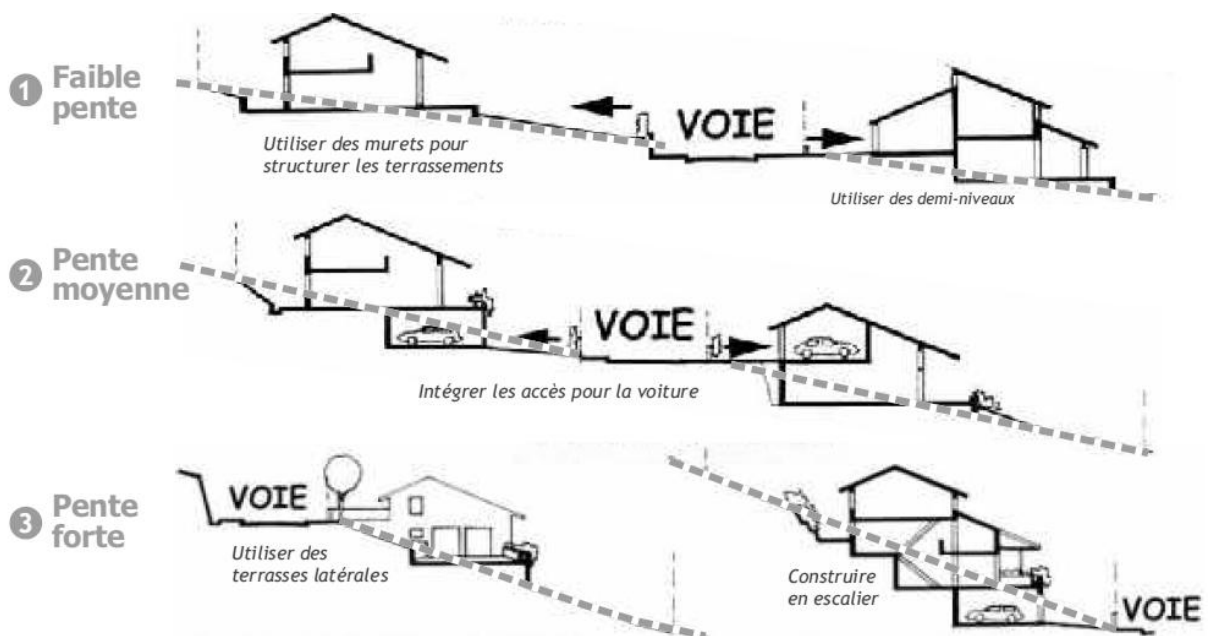
.L'adaptation de la forme architecturale à la pente sera privilégiée afin de limiter les remblais.

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes avoisinantes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.

- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

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

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

- Les bardages dans les bâtiments liés aux activités agricoles devront être teintés ton ocre, havane, mat.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les essences locales sont à privilégier.

2 - En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

5 -Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles et des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III
ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental.

N_{ca} : secteur naturel correspondant à l'ancienne carrière

N_j : secteur naturel à vocation de jardins

N_L : secteur naturel à vocation de loisirs

N_{p1} : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant les demeures bourgeoises : « château de Prauthoy » et « maison Billard »

N_{p2} : secteur naturel correspondant aux zones Natura 2000 et ZNIEFF présentes sur le territoire.

N_{zh} : secteur naturel correspondant aux zones humides

Cette zone est concernée par l'étude d'entrée de ville (document écrit annexé au PLU). Il s'agit des secteurs localisés de part et d'autre de la RD974, voie classée à grande circulation. Des dispositions particulières s'y appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- 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

- Les éléments naturels à protéger en application de l'article L. 123-1-5-III-2, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichage seraient projetés

- 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 1^{er} .

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone. En Nzh, aucune construction n'est autorisée

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N :

1 – L a reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 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 N.

2- les abris pour animaux

3 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4 - En secteur Nca :

Les constructions et installations à vocation économique permettant la reconversion de l'ancienne carrière de pierre et sa valorisation.

5 - En secteur Nj :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation de jardins et de loisirs (abris à bois, abris de chasse...) ainsi que les annexes, dépendances et extensions d'une habitation existante

6 - En secteur Nl :

Les constructions à vocation, de sports et de loisirs

7- En secteur Np1 :

Dans les « parcs et jardins d'intérêt » protégés au titre du L.123-1-5-III-2° CU identifiés au plan de zonage n°2 sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- les extensions d'une construction existante
- les annexes et dépendances

De plus, concernant le parc du château de Prauthoy, ces occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées que dans la mesure où elles n'entraînent pas d'abattage significatif d'arbres sains et où elles ne désorganisent pas la composition du parc et notamment le dégagement de sa perspective centrale

8- En secteur Np2 :

Dans ces zones, seuls les abris pour animaux sont autorisés.

9- en secteur Nzh :

tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zone humide, est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de

l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214- 6 de ce code.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

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

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et 15 mètres de l'axe de la RD 974.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au moins 10 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

En secteur Nca :

Les constructions ou installations sont autorisées dans la limite de 250 m² d'emprise cumulée par unité foncière.

En secteur Nj :

2 constructions ou extensions maximum sont autorisées dans la limite de 60 m² cumulés par unité foncière (état de référence : date d'approbation du présent PLU).

En secteur Nl :

1 construction est autorisée dans la limite de 40 m² par unité foncière.

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise totale du bâti existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Np1 :

Les annexes, dépendances ou extension dans le limite d'une par unité foncière, limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum.

En secteur Np2 :

Les abris pour animaux, non liés à l'activité agricole, sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière et 50 m² d'emprise au sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faitage :

- 3.5 mètres au faitage en zone NP2 (abris pour animaux)
- 5 m pour les annexes dépendances d'une construction d'habitation (abris de jardin, abris à bois, garages...)
- 9 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées 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 peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

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.

Forme :

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

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits et d'une couleur adaptée dans un souci d'intégration au site.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des existantes localement. Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre claire ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les essences locales sont à privilégier.

2 - En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 - Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5 - En secteur N_{p1} :

La coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs et jardins.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)