

Plan Local d'Urbanisme de CLERMONT-EN-ARGONNE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Pièce n°5

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Clermont-en-Argonne le :

Le Maire

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Clermont-en-Argonne le :

Le Maire

L



CDHU (siège social)
11 rue Pargeas, 10000 Troyes
Tél : 03 25 73 39 10

CDHU
5 Bd St-Exupéry, 58000 Nevers
Tél : 03 86 36 01 51

CDHU
9 Bd Vaulabelle, 89000 Auxerre
Tél : 03 86 51 79 31



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 aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

UB - Elle correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

UX – Elle correspond au tissu urbain à vocation artisanale ou industrielle.

2 – LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

1AUa - Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes et dépendances.

1Aux - Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, réservée à l'extension des activités artisanales de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

2Aux – Il s'agit d'une zone agricole non équipée, sur laquelle le département prévoit une zone d'activités à moyens ou longs termes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du présent PLU

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

A - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

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

N - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. On note deux sous secteurs :

NL : secteur naturel à vocation de loisirs

Nj : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins

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.

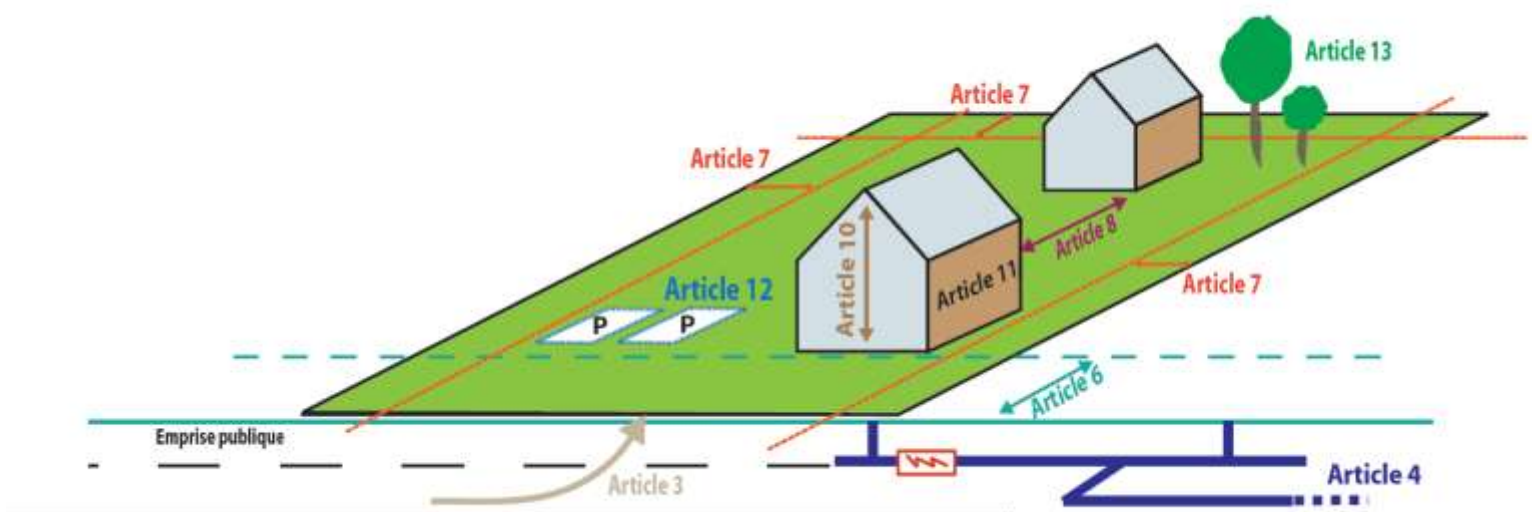
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II

ZONES URBAINES

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.
- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, 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} (décret en annexe).
- Conformément à l'article L123-1-9, les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.
- 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.
- 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.



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne de la commune : le village de Clermont en Argonne. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées de nombreuses constructions récentes, parfois organisées sous la forme d'opérations d'aménagement. 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. Une partie de la zone UA est concernée par le risque inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables et reporté sur les plans de zonage du présent PLU.

SECTION I

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

UA-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- 2 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 3 - Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.
- 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 - La reconstruction d'un bâtiment si sa destruction ou démolition fait suite à une inondation
- 9 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits

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 non organiques, ferrailles, matériaux... non polluants, s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-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 – L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UA1, si cela n'aggrave pas la situation existante (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

5 -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

6 -Dans les « **parcs et fonds de jardins** » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

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

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

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 existantes et 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 se terminer par une voie piétonne et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour sans manœuvrer.

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 doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales 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. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux réglementations en vigueur.

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

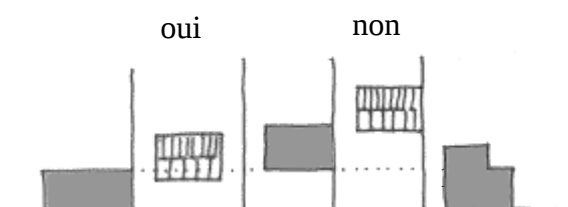
Les constructions peuvent être implantées:

.soit à l'alignement

.soit en retrait de l'alignement

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

dessin illustratif



Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions dont l'implantation est non conforme au présent article.

De plus, un retrait différent est admis:

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 40 m².
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- pour une construction à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue.
- pour les bâtiments et installations des services publics ou d'intérêt collectif.

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 de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions dont l'implantation est non conforme au présent article.

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

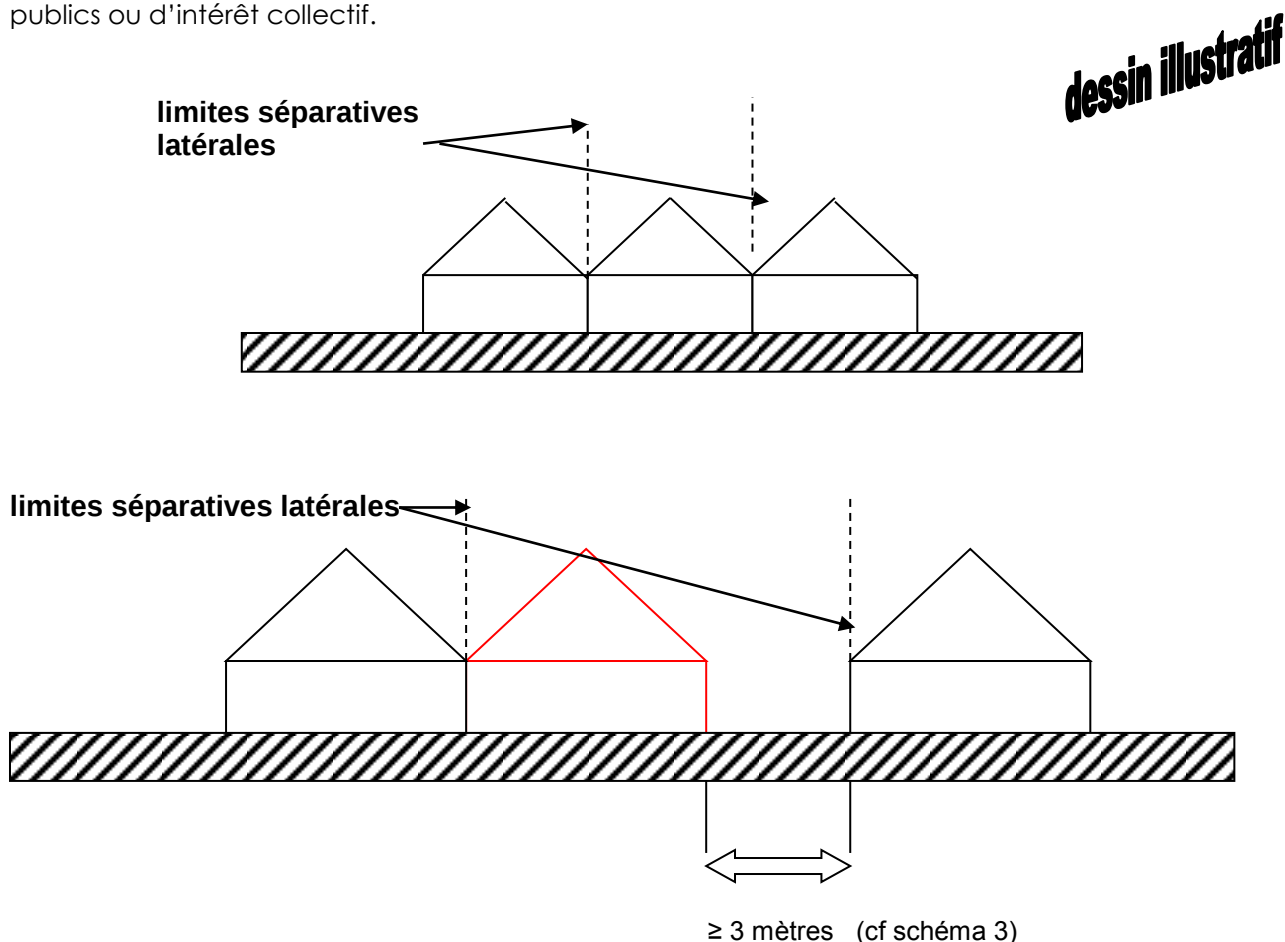
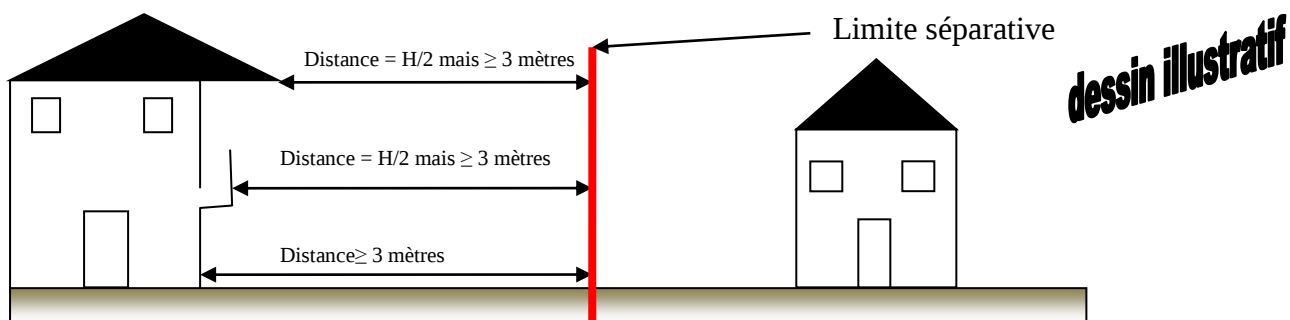


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Dans le cas de constructions sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux dépendances et aux annexes et dépendances des constructions principales.

UA-9 EMPRISE AU SOL

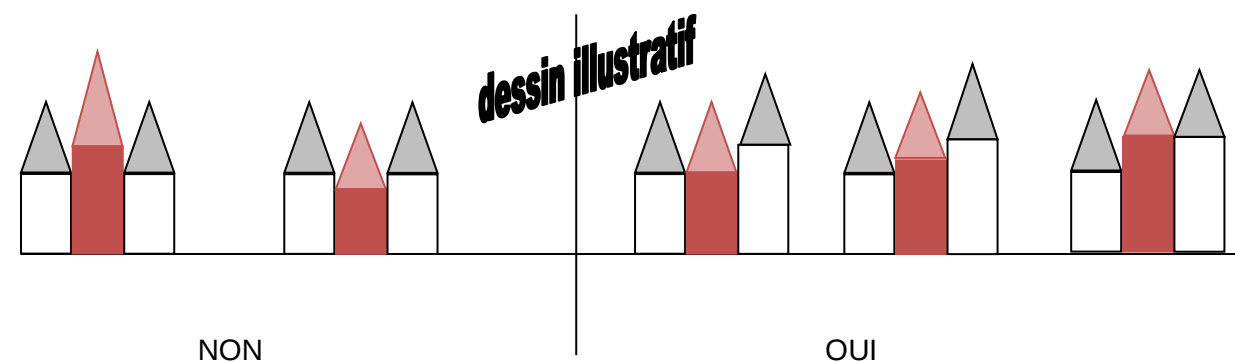
Non réglementé

UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé et au moins égale à celle du bâtiment voisin le moins élevé

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

Pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages), la hauteur maximale ne pourra dépasser 5 mètres au faitage.



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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

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

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher 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.

Les fenêtres de toit devront respecter les dimensions suivantes : 98 cm de largeur et 108 cm de hauteur. Elles devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.

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.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 1 mètre mesurée au point le plus bas du sol naturel au niveau de la construction.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Concernant le bâti ancien, 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 tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit plein.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction selon la typologie de la construction.

- 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.

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

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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.

Éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

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.

- Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 60 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m²
- Pour une surface de plancher supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement collectif, une place supplémentaire par lot sera exigée dans les espaces communs.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 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- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m².
- 3- Les lauriers, thuyas et autres conifères sont à éviter
- 4- 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- Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.
- 6- Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre (bois...) afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- 7- 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

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant 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 et dépendances, 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 à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune. Elle se matérialise par un bâti récent au sein duquel on observe quelques constructions plus anciennes. Le tissu a souvent été érigé par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement.. 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. On recense une zone UBs qui correspond au centre social. Une partie de la zone UB est concernée par le risque inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables et reporté sur les plans de zonage du présent PLU.

SECTION I

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

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UB2,
- 2 -Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 3 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.
- 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 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits
- 9- La reconstruction d'un bâtiment si sa destruction ou démolition fait suite à une inondation

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 non organiques, ferrailles, matériaux... non polluants, s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-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 – L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UB1, si cela n'aggrave pas la situation existante (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

5 -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

6 -Dans les « **parcs et fonds de jardins** » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

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

7 -En zone UBs ne sont autorisées que les constructions liées aux activités du centre social.

SECTION II **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

UB-3 **ACCES ET VOIRIE**

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 existantes et 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 privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront se terminer par une voie piétonne et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) de faire demi-tour sans manœuvrer.

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 doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales 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. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux réglementations en vigueur.

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

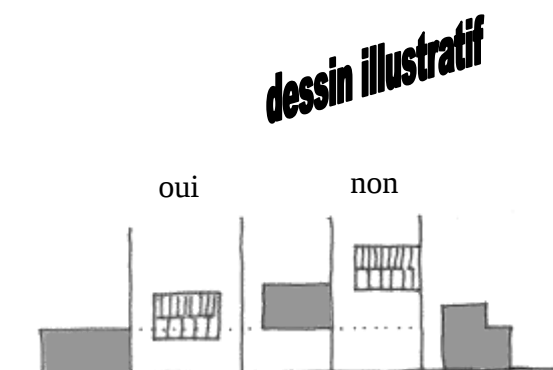
Les constructions peuvent être implantées:

.soit à l'alignement

.soit en retrait de l'alignement

Cependant, les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions dont l'implantation est non conforme au présent article.



De plus, un retrait différent est admis:

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 40 m².
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- pour une construction édifée à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue.
- pour les bâtiments et installations des services publics ou d'intérêt collectif.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à au moins une des deux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

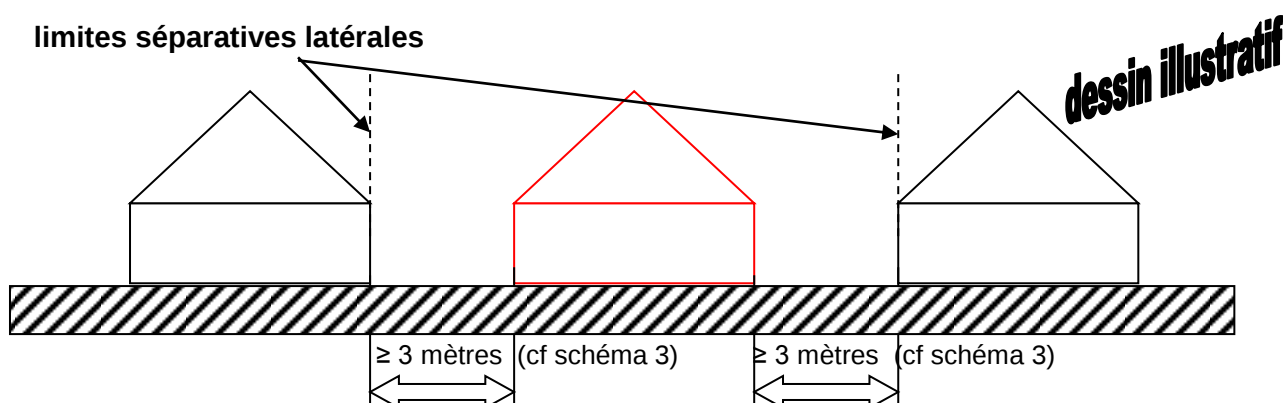
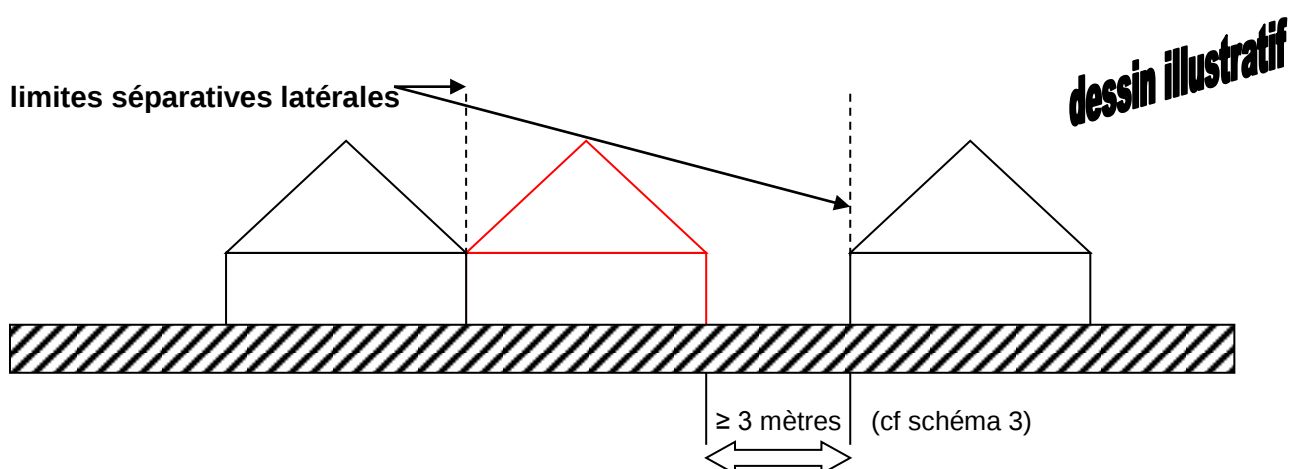
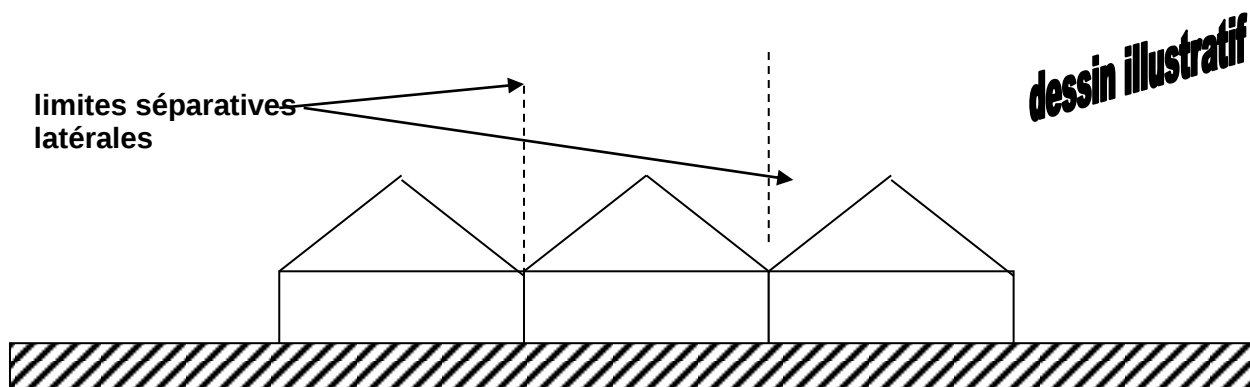
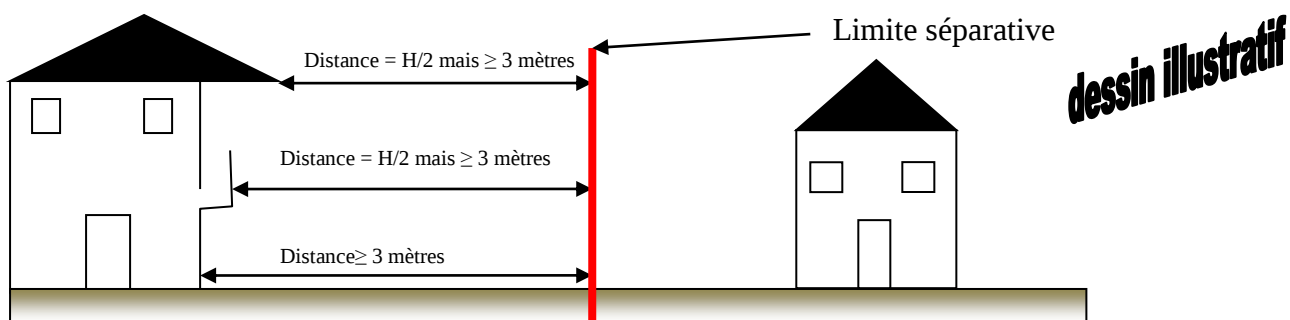


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Dans le cas de constructions sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux dépendances et aux annexes des constructions principales.

UB-9 EMPRISE AU SOL

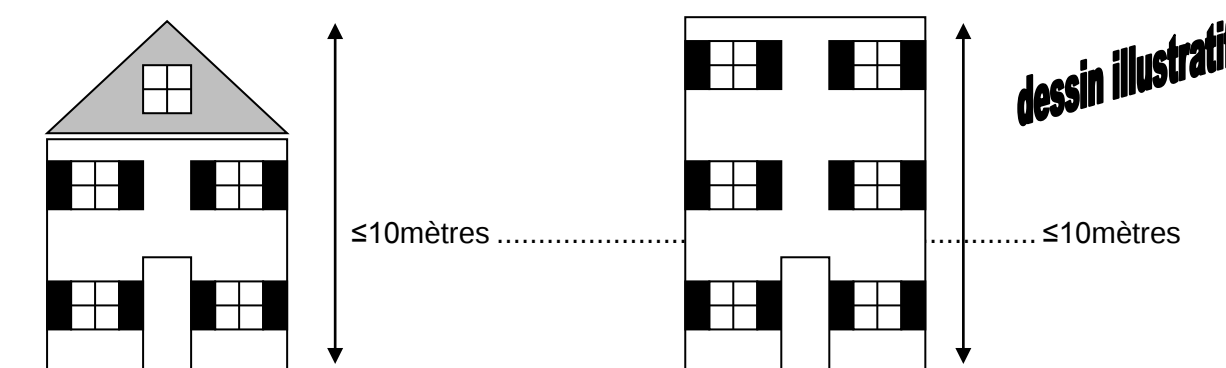
L'emprise au sol ne peut dépasser 75% de la superficie totale de la parcelle.

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra dépasser 10 mètres par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages), la hauteur maximale ne pourra dépasser 5 mètres au faitage.



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

Les constructions à usage agricole ne peuvent dépasser 15 mètres au faîtage

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 30 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.

Les fenêtres de toit devront respecter les dimensions aux proportions suivantes : 40% pour la largeur sans excéder un mètre et 60% de hauteur. Elles devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.

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

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 1 mètre mesurée au point le plus bas du sol naturel au niveau de la construction.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.
- Concernant le bâti ancien, 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 tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.
- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés) ou d'un enduit plein.
- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits
- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (d'rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.
- 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.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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.

Éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

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 nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places minimum par logement
- Pour une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement collectif, une place supplémentaire par lot sera exigée dans les espaces communs.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 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 -Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

3 -Les Thuyas sont interdits

4 - 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 -Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

6 -Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre (bois...) afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

7 - 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

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant 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 et dépendances, 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 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est réservée aux activités artisanales de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.
Secteur UXe : aire de repos de l'autoroute A4.

SECTION I

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

UX-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 UX-2.
- 2 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-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.
- 7 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 8 - En secteur UXe : les constructions autres que celles visées à l'article UX 2
- 9 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits
- 10 - La reconstruction d'un bâtiment si sa destruction ou démolition fait suite à une inondation

UX-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 non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, conformément aux dispositions de l'article UX-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 UX.

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

5 - En secteur UXe : les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, notamment liés aux activités de commerce, service, entretien, sécurité et gestion de l'autoroute A4.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UX-3 ACCES ET VOIRIE

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 privées, 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 sans manœuvrer.

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

UX-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 doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales 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. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UX-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres comptés depuis la voie

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

De plus, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

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.

UX-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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.

limites séparatives latérales

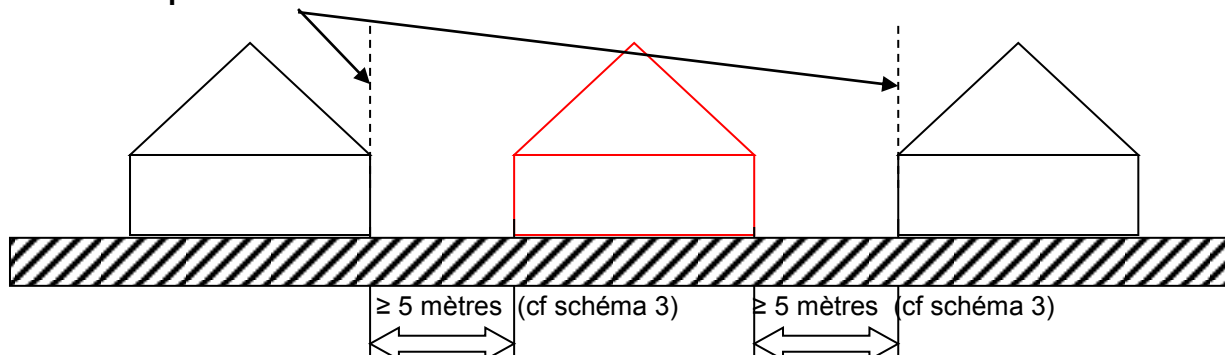
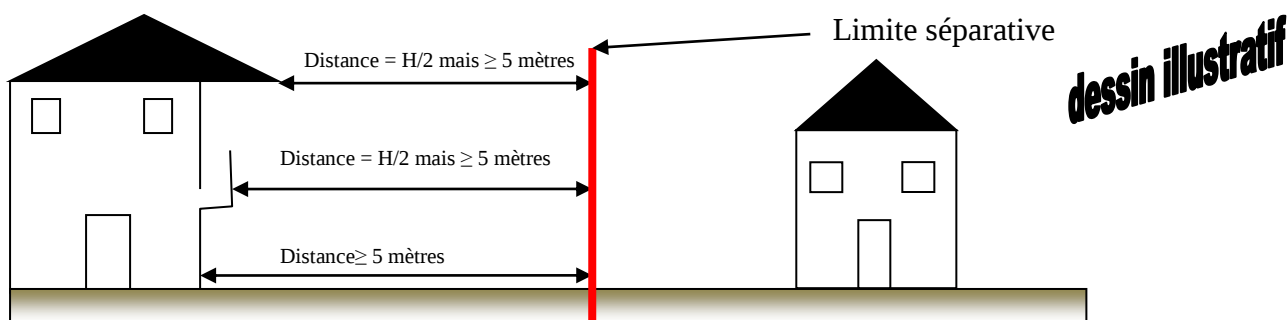


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Non réglementé

UX-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

UX-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 est de 10 mètres

UX-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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

- 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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 30 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.

Les fenêtres de toit devront respecter les dimensions aux proportions suivantes : 40% pour la largeur sans excéder un mètre et 60% de hauteur. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.

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

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 1 mètre mesurée au point le plus bas du sol naturel au niveau de la construction.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Concernant le bâti ancien, 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 tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit à pierre vue (ou joints beurrés) ou d'un enduit plein.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.

- 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.

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

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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 et respecteront le nuancier départemental. 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.

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 d'une grille ou d'un grillage simple sur potelets minces d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres.
- 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.

UX-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.

- 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.

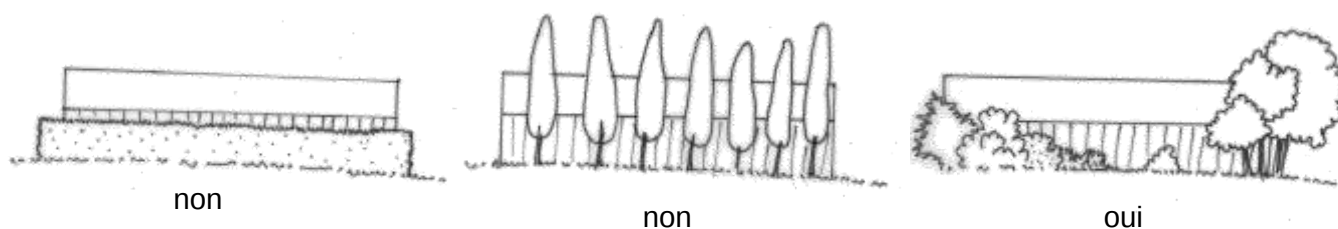
Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

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.

UX-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt ainsi que les bâtiments seront accompagnées d'un



traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.

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.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UX-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**UX-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

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

Sauf pour les annexes et dépendances, 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 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future. Elles sont destinées à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes et dépendances.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une déclaration du service de l'Etat compétent concernant la conformité du système d'assainissement des eaux usées et la démonstration que ce dernier est en capacité de traiter la pollution engendrée par la zone 1AUa.

SECTION I

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

1AUa-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article 1AU2,

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

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

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 -Les nouveaux logements en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits

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 non organiques, ferrailles, matériaux... non polluants, s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-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

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

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

SECTION II **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

1AUa -3 ACCES ET VOIRIE

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 existantes et 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 se terminer par une voie piétonne et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour sans manœuvrer.

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.

3 -L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par la présence d'un équipement collectif d'assainissement opérationnel et conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

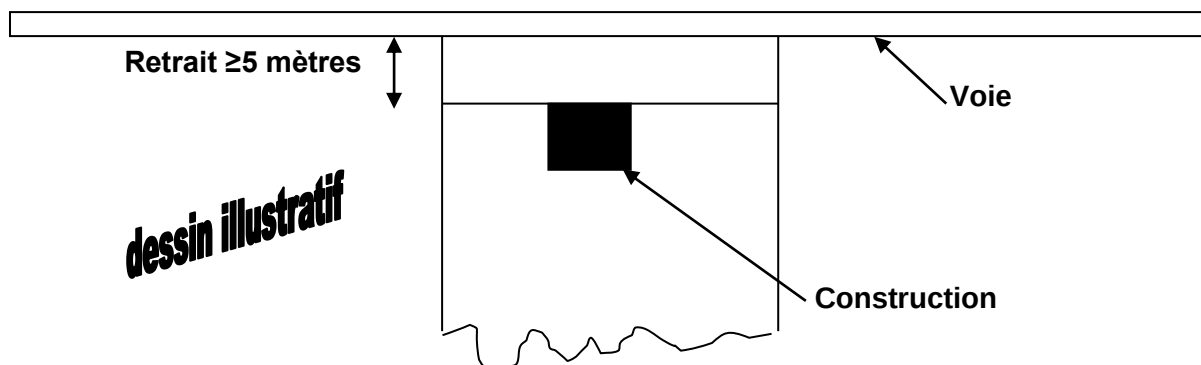
Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

1AUa -5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas où la construction nécessiterait la mise en place d'un système d'assainissement autonome, le terrain devra alors disposer d'une superficie suffisante afin de permettre sa mise en place conformément aux dispositions en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rue.



De plus, un retrait différent est admis:

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 40 m².
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- pour une construction édifiée à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue.
- pour les bâtiments et installations des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à au moins une des deux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

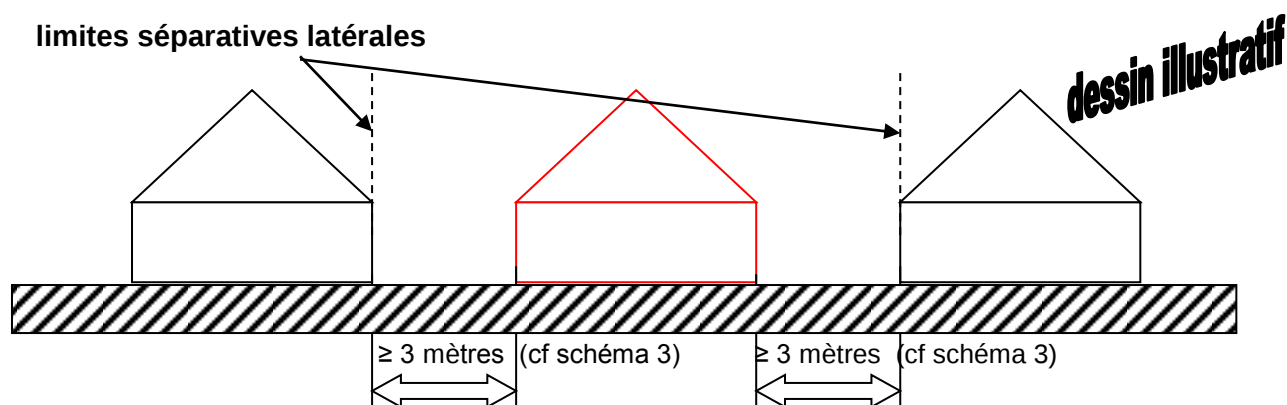
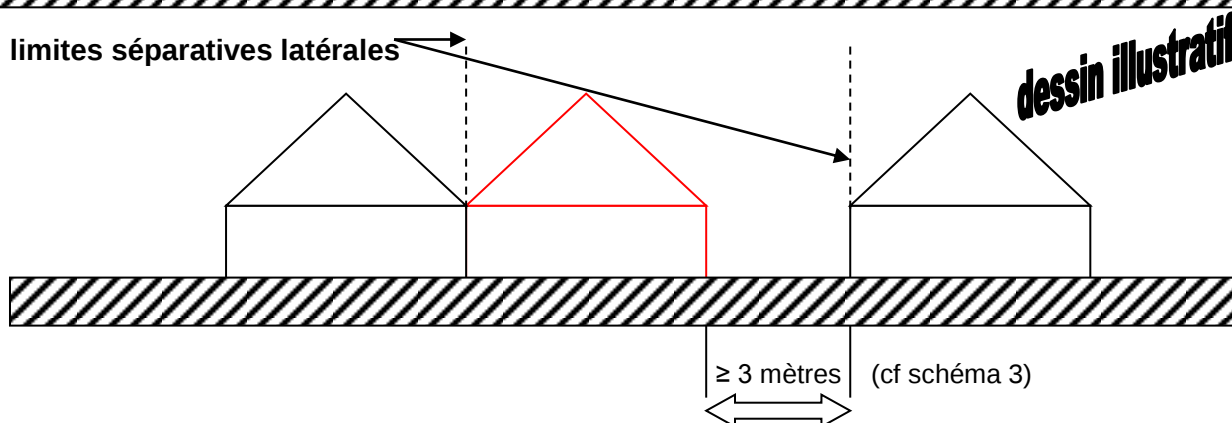
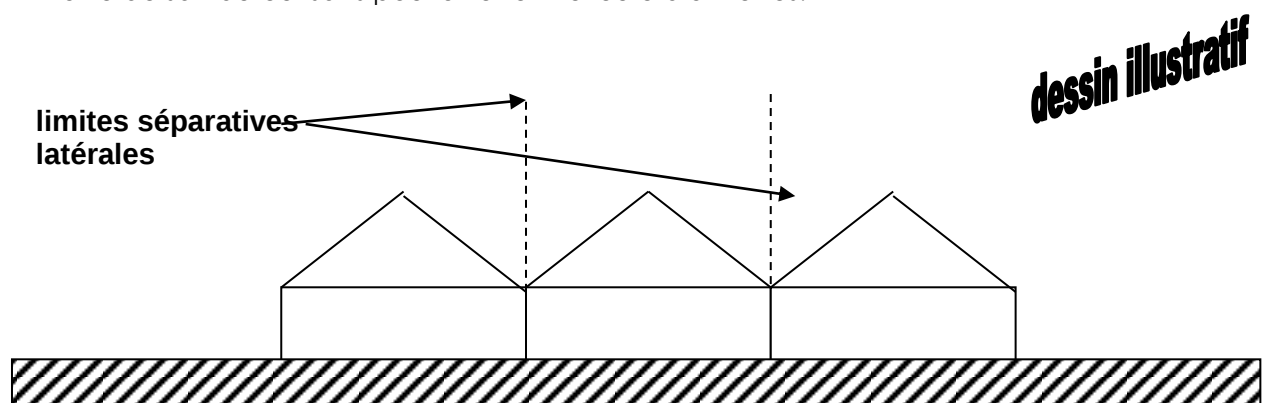
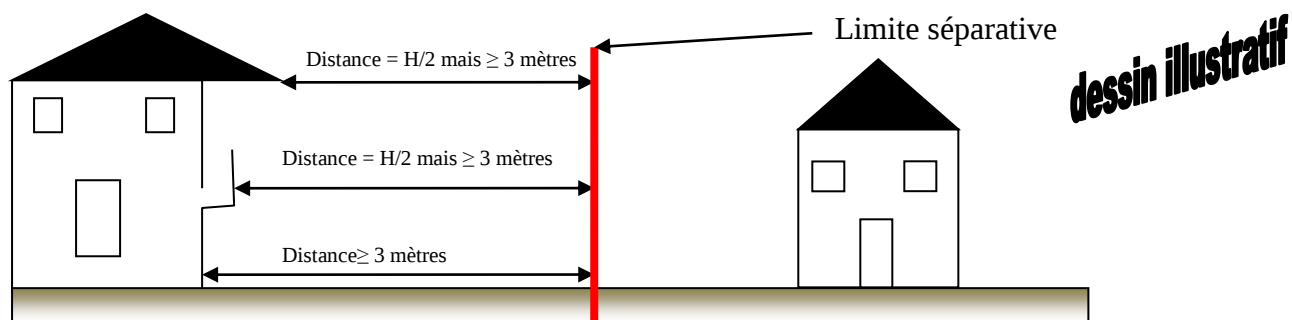


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Dans le cas de constructions sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux dépendances et aux annexes des constructions principales.

1AUa -9 EMPRISE AU SOL

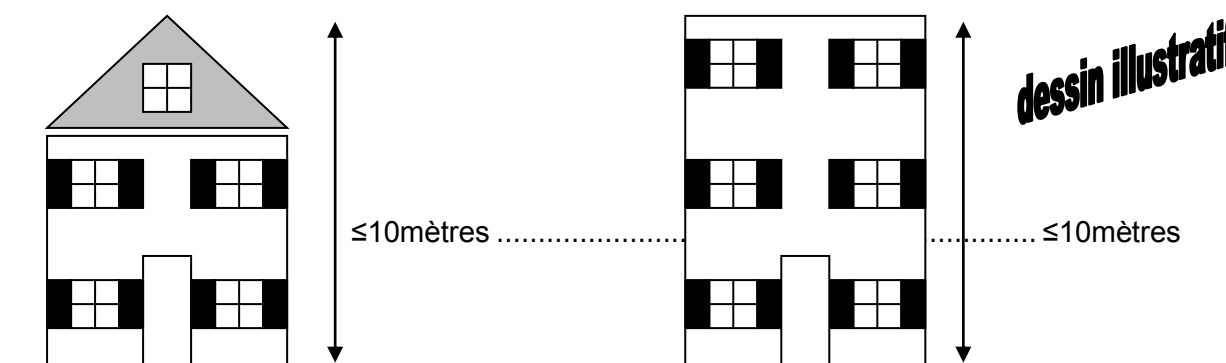
L'emprise au sol ne peut dépasser 30% de la superficie totale de la parcelle pour du pavillonnaire, et 50 % pour du collectif ou semi collectif.

1AUa -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra dépasser 10 mètres.

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

Pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages), la hauteur maximale ne pourra dépasser 5 mètres au faitage.



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 règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher 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.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus déterrée 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.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits
- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.
- 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 :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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.

Éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

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 nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places minimum par logement
- Pour une surface de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 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 -Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

3 -Les Thuyas sont interdits

4 - 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 -Les marges de reculement définies à l'article 1AU6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

6 -Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre (bois...) afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

7 - 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

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions à vocation d'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 et dépendances, 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 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX est réservée à l'extension des activités artisanales de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une déclaration du service de l'Etat compétent concernant la conformité du système d'assainissement des eaux usées et la démonstration que ce dernier est en capacité de traiter la pollution engendrée par la zone 1AUX.

SECTION I

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

1AUX-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 1AUX-2.
- 2 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX-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 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 7 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits

1AUX-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 non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, conformément aux dispositions de l'article 1AUX-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 1AUX.

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

1AUX-3 ACCES ET VOIRIE

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 privées, 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 sans manœuvrer.

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

1AUX-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.

3 -L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUX est conditionnée par la présence d'un équipement collectif d'assainissement opérationnel et conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales 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. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

1AUX-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres comptés depuis la voie.

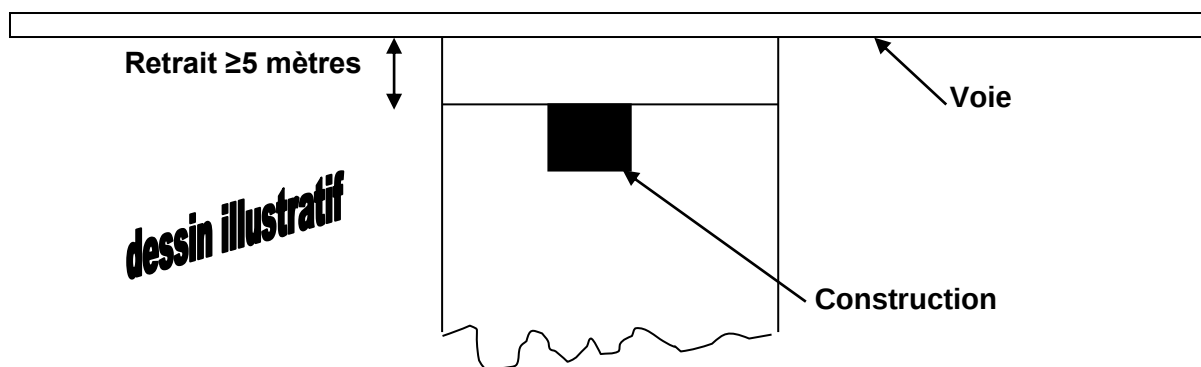
Toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

De plus, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

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.



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

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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.

limites séparatives latérales

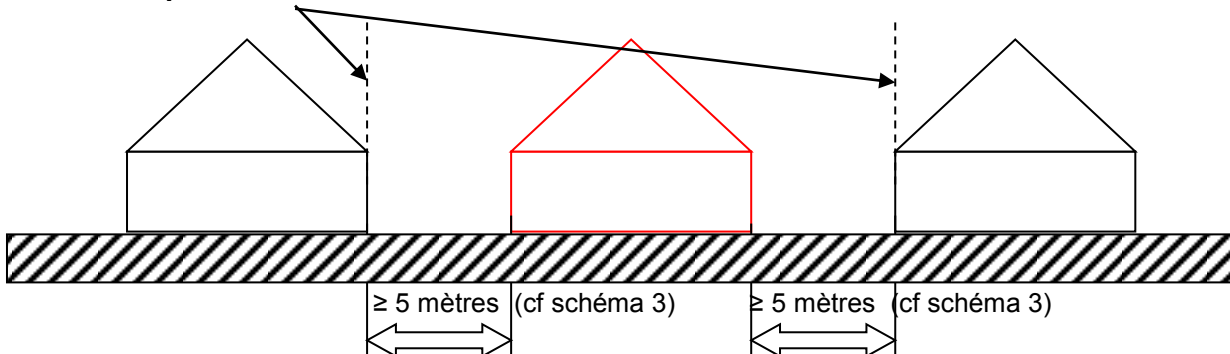
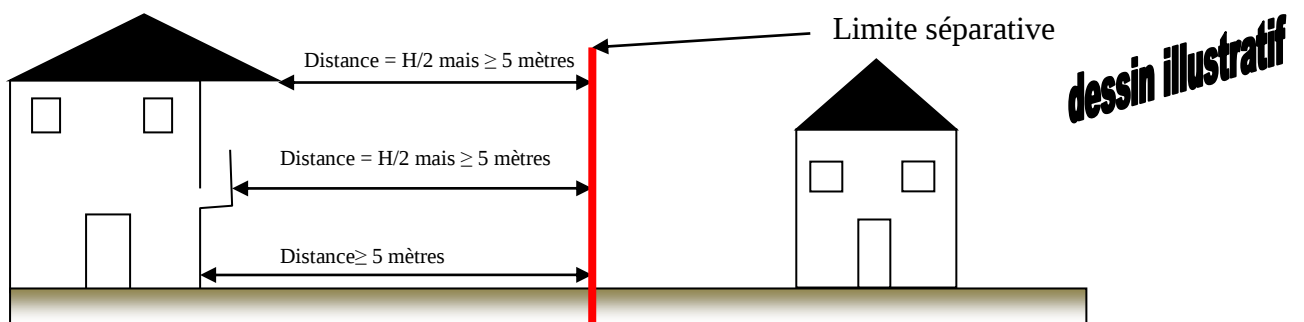


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



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

Non réglementé

1AUX-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

1AUX-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 est de 10 mètres

1AUX-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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

- 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 règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher 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.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus déterrée 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.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité. Les tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.
- 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 :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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 et respecteront le nuancier départemental.

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.

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 composées d'une grille ou d'un grillage simple sur potelets minces d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres.

- 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.

Eléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

1AUX-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.

- 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.

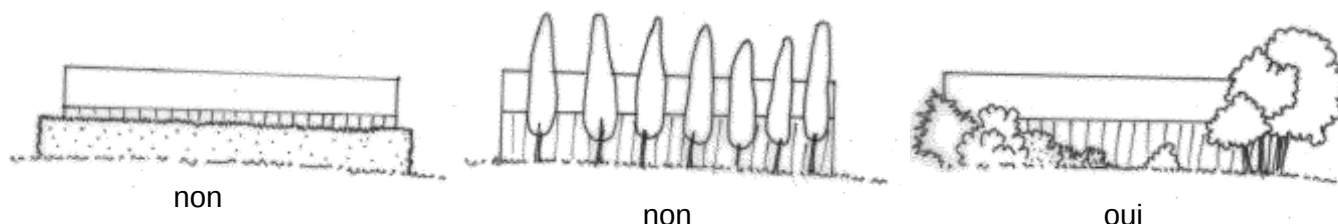
Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

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.

1AUX-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt ainsi que les bâtiments seront accompagnées d'un



traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.

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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUX -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

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

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

Sauf pour les annexes et dépendances, 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 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUx appartient au département qui compte y développer à moyens/longs termes une zone d'activités. Afin de ne pas compromettre ce projet, la commune a choisi de classer cette zone en 2AUx avec une ouverture à l'urbanisation conditionnée par un projet économique porté par le département.

SECTION I

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

2AUx-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUX-2.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 3 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 4 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits

2AUx-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 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

2AUx-3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

2AUx-4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

2AUx-5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

2AUx-6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres comptés depuis la voie.

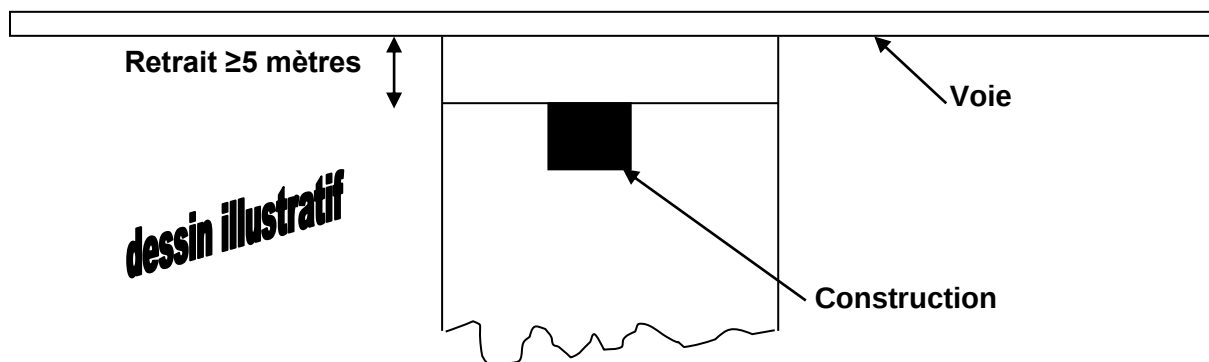
Toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

De plus, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

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.



De plus, sans la mise en place d'une étude « entrée de ville », aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4

2AUx-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. Sur la partie où le retrait est adopté, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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.

limites séparatives latérales

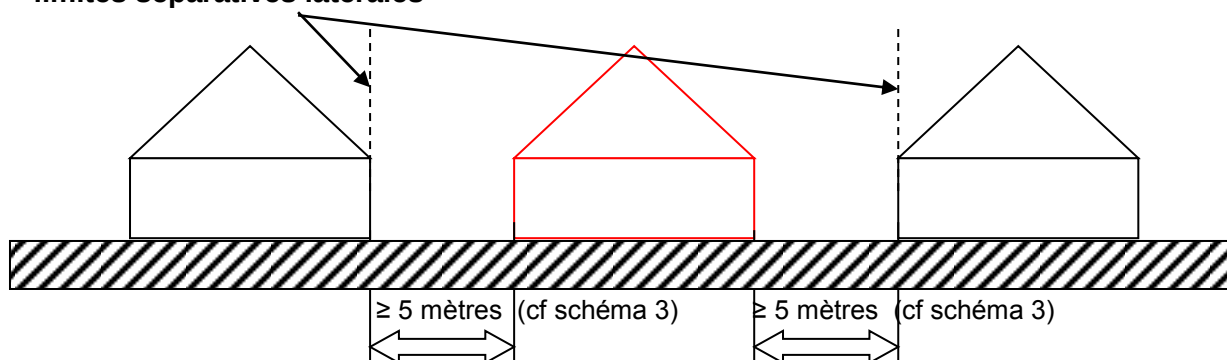
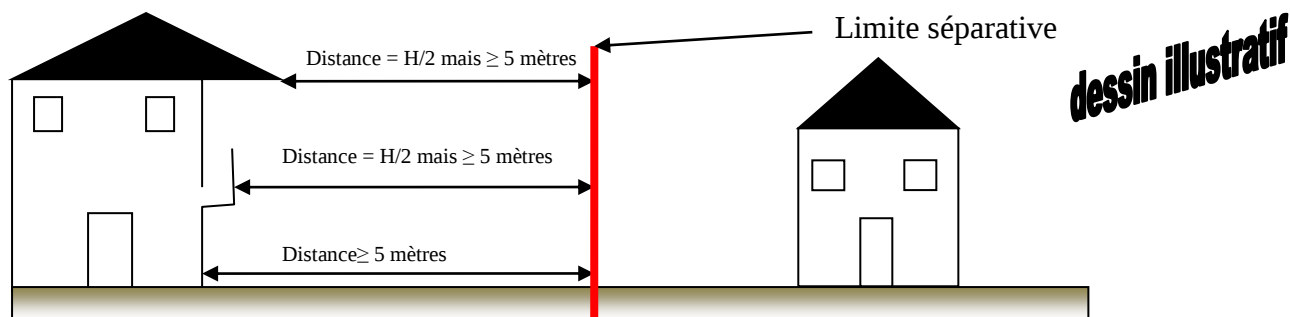


Schéma 3 : Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



2AUx-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2AUx-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2AUx-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AUx-11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

2AUx-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

2AUx-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AUx-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

2AUx-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

2AUx-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes et dépendances, 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 IV
ZONES AGRICOLES

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.
- Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables et reporté sur les plans de zonage du présent PLU.

SECTION I

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

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 -Toutes les constructions, installations et occupations des sols non mentionnées à l'article A2.
- 2- Toutes les nouvelles constructions, installations et occupations des sols à moins de 100 mètres des zones UA, UB et 1AUa
- 3 -Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits
- 4- La reconstruction d'un bâtiment si sa destruction ou démolition fait suite à une inondation

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

En A, ne sont admis aux conditions suivantes que:

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités.

Les constructions d'habitation et leurs annexes et dépendances si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinés au logement de l'exploitant.

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de :

- ne pas dépasser 2 unités par unité foncière et/où 60 m² d'emprise au sol supplémentaires.
- Ne pas être érigé à plus de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

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...).

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

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

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 de respect la législation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Conformément à l'article L111-1-4 du CU, toute construction à vocation habitation devra s'implanter avec un retrait au moins égal à 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A4.

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

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

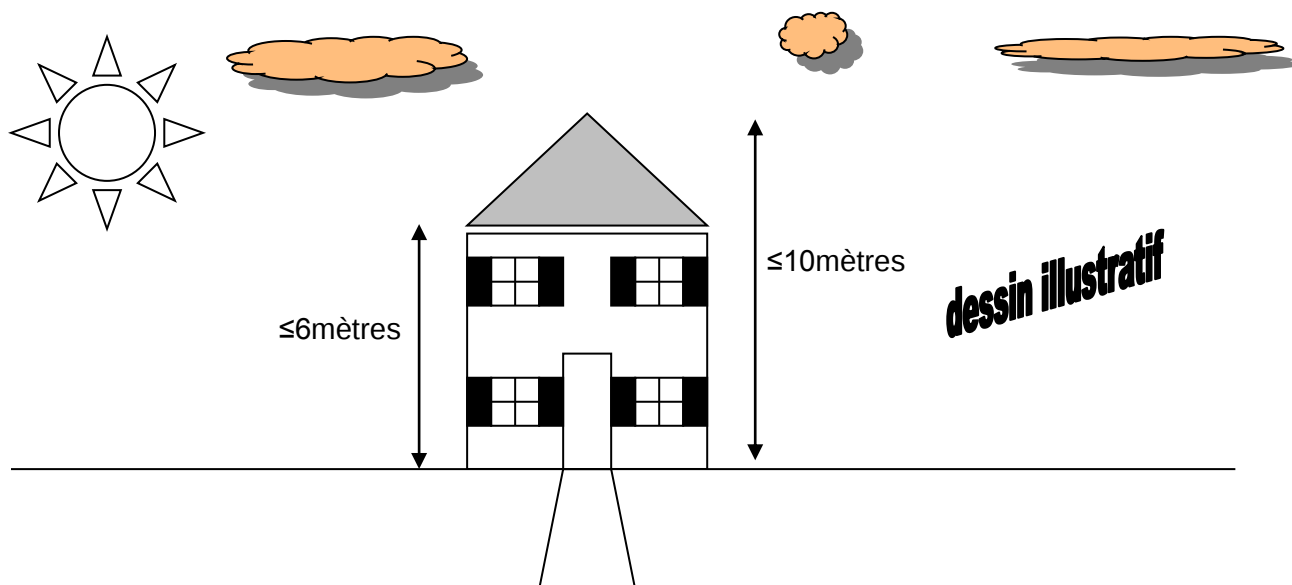
A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

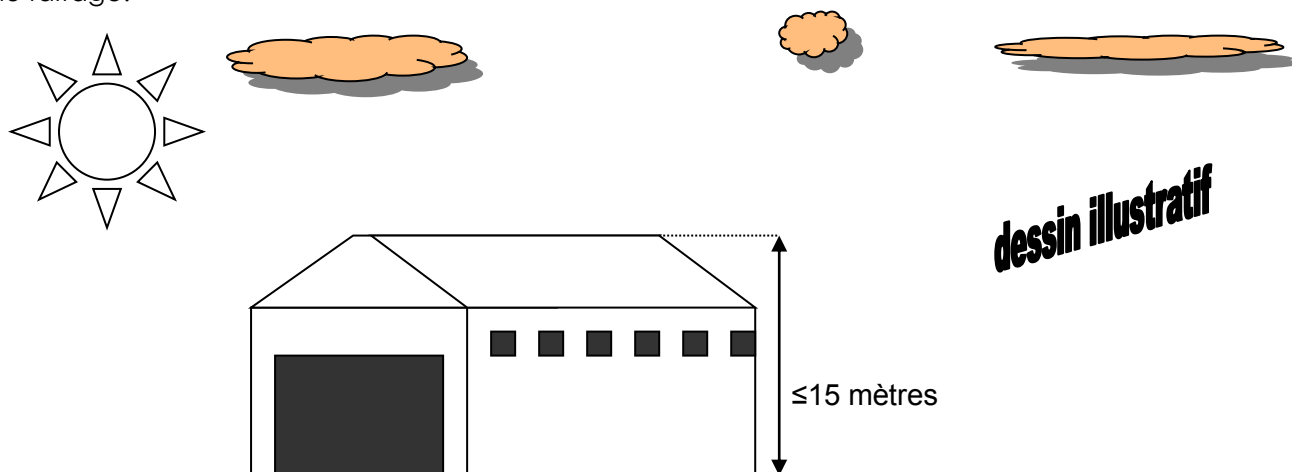
Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- les annexes et dépendances ne peuvent dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles s'accrochent



Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faitage.



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.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 30 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.

Les fenêtres de toit devront respecter les dimensions aux proportions suivantes : 40% pour la largeur sans excéder un mètre et 60% de hauteur. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.

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

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 1 mètre mesurée au point le plus bas du sol naturel au niveau de la construction.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Concernant le bâti ancien, 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 tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit plein.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.

- 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.

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

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devront respecter le nuancier départemental.

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

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.

Éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

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.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

Pour tout autre aménagement, Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

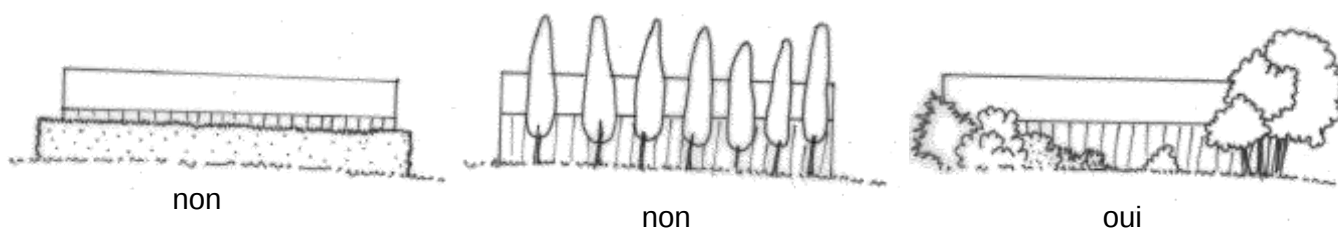
A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



Constructions à usage d'habitation :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'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

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions à vocation d'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 et dépendances, 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 V
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_L : secteur naturel à vocation de loisirs

N_J : secteur naturel correspondant aux jardins potagers et vergers

Une partie de la zone N est concernée par le risque inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables et reporté sur les plans de zonage du présent PLU.

SECTION I

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

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1 - 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.

2 - Les nouveaux logements et l'extension des logements existants en zone d'aléas inondation très fort ou fort identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. En, zone d'aléas moyens et faibles, les sous sols sont interdits

3- La reconstruction d'un bâtiment si sa destruction ou démolition fait suite à une inondation

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 - 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 N.

2 - 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.

3 - Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de :

- ne pas dépasser 2 unités par unité foncière et/ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaires.

- Ne pas être érigé à plus de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale

4 – Sauf en zone Nl et Nj, les abris pour animaux inférieurs à 40 m², dans la limite de un par unité foncière.

5 - En secteur Nl :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs.

6 - En secteur Nj :

Les annexes et dépendances de moins de 20 m², dans la limite de une par unité foncière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

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.

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

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 de respect la législation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées doit respecter scrupuleusement le règlement du service assainissement.

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.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance d'au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

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

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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 faîtage :

En zone N : 3.5 mètres pour les abris pour animaux, 5 mètres pour les autres constructions

En secteur Nj : 3.5 mètres

En secteur NI : 7 mètres

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

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits doit être égale ou supérieure 30 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.

Les fenêtres de toit devront respecter les dimensions aux proportions suivantes : 40% pour la largeur sans excéder un mètre et 60% de hauteur. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.

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

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer en harmonie et en cohérence avec la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 1 mètre mesurée au point le plus bas du sol naturel au niveau de la construction.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone et respecter les prescriptions du nuancier départemental.

- Concernant le bâti ancien, 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 tons des enduits, badigeons ou peintures de façades respecteront le nuancier départemental.

- Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit plein.

- Les bardages de tôle ou bac-acier sont interdits

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge à rouge-brun) ou de ton ardoise selon la typologie de la construction.

- 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.

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

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,90 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations du nuancier départemental, d'une hauteur maximum de 2 m.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

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, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devront respecter le nuancier départemental.

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

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.

Éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (L123-1-5-7 du CU)

En cas de réhabilitation d'un élément identifié, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

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.

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

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions à vocation d'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 et dépendances, 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...).

ANNEXE 1

LEXIQUE

Définition des diverses terminologies

A AFFOUILLEMENT

Terrassement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

B ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

C BÂTIMENT ANNEXE

Est qualifié de bâtiment annexe, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation sans y être accolé, et de surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure à 50% de la SUPERFICIE DE PLANCHER du bâtiment principal.

D COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

E DEPENDANCE

Est qualifié de dépendance, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation et y étant accolé, et de surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure à 50% de la SUPERFICIE DE PLANCHER du bâtiment principal.

F EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

G EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

H EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

I SURFACE DE PLANCHER

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

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et trémies des escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.8 m
- des surfaces de plancher aménagées en vu du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables

J VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...