

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

3

COMMUNE de

SAINT MYON



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire

49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 27 juin 2013

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 3 février 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 17 octobre 2016

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Table des matières

Dispositions applicables aux zones Ud	2
Dispositions applicables aux zones Ug	6
Dispositions applicables aux zones Ur	9
Dispositions applicables aux zones Uj	11
Dispositions applicables aux zones A	13
Dispositions applicables aux zones N	17

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ud1

Sont interdits

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.

Ud2

Sont autorisés sous conditions

- Les constructions d'annexes à l'habitation telles que les cabanes de jardin, les locaux techniques.... à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les garages, à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² et à raison d'un seul par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

Ud3

Accès et voirie

1 – Accès :

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie :

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

-Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

3 – Réseaux secs :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

4 – Déchets :

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

Ud4

Desserte par les réseaux

Ud5

Caractéristiques des terrains

Non fixées.

Ud6

Implantation des constructions
par rapport aux voies

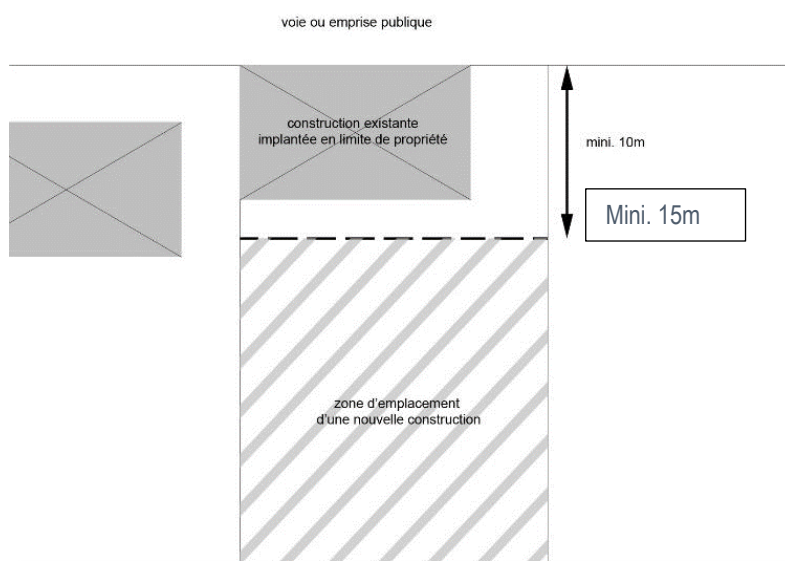
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- soit avec un retrait maximum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'elles seront implantées en retrait, l'alignement sera préservé par une clôture pleine : l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté,
- s'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 15m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle,



- en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique,
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.

Ud7

Implantation des constructions
par rapport aux limites
séparatives

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour les parties de constructions ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique,
- pour les extensions des bâtiments existants type vérandas ..., la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 1 m,
- les annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) et les garages peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant une marge de recul minimum d'1 m,
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.

Ud8

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

Implantation libre.

Ud9

Emprise au sol

Non fixée.

Ud10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 9m.

La hauteur est portée à 3m pour les annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage...).

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ud11

Aspect extérieur – architecture - clôtures

1 – Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.

2 – Règles particulières :

- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente (< 50 %). Les serres et vérandas ne sont pas concernées.
- Les toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les cheminées seront regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées aux matériaux de couverture.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein d'1.80m maximum.
- Les clôtures séparatives seront constituées :
 - soit un mur plein d'1.20m maximum,
 - soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.20m) doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.
 - soit d'un muret (entre 40 cm et 60 cm) surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales (Hauteur maximale totale : 1.20m).

Ud12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions: 1 place pour 50m² de surface de plancher,
- pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Ud13

Espaces libres et plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle (N) ou agricole (A) au zonage, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol**Ud14**

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 – obligations spécifiques**Ud15**

Obligations en matière de
**performances énergétiques et
environnementales**

Non réglementé.

Ud16

Obligations en matière
**d'infrastructures et réseaux de
communications électroniques**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Elle correspond aux secteurs périphériques des centres bourgs de St Myon et Parret.

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ug1

Sont interdits

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.

Ug2

Sont autorisés sous conditions

- La construction d'annexes à l'habitation telles que les cabanes de jardin, les locaux techniques.... à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les garages, à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² et à raison d'un seul par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

Ug3

Accès et voirie

1 – Accès :

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

Les accès doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- être adaptés à l'opération,
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie :

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ug4

Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

-Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

3 – Réseaux secs :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

4 – Déchets :

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

Ug5

Caractéristiques des terrains

Non fixées.

Ug6

Implantation des constructions
par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule. Sur l'autre voie, le recul minimum sera de 3m.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté,
- en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique,
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.

Ug7

Implantation des constructions
par rapport aux limites
séparatives

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

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique,
- pour les extensions des bâtiments existants type vérandas ..., la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m,
- les annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) et les garages peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant une marge de recul minimum d'1 m,
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.

Ug8

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

Implantation libre.

Ug9

Emprise au sol

Non fixée.

Ug10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 8m.

La hauteur est portée à 3m pour les annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage...).

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ug11

Aspect extérieur – architecture -
clôtures1 – Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.

2 – Règles particulières :

- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente (< 50 %). Les serres et vérandas ne sont pas concernées.
- Les toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :
 - soit un mur plein d'1.20m maximum,

	- soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.20m) doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret (entre 40 cm et 60 cm) surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales (Hauteur maximale totale : 1.20m).
Ug12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé : - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, - pour les autres constructions: 1 place pour 50m² de surface de plancher
Ug13 Espaces libres et plantations	- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites, - les plantations devront être majoritairement d'essences locales, - les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits, - les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal, - dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol

Ug14 Coefficient d'occupation du sol	Sans objet.
--	-------------

SECTION 4 – obligations spécifiques

Ug15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Non règlementé.
Ug16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

La zone Ur est réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ur1

Sont interdits

- Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière.

Ur2

Sont autorisés sous conditions

- Les constructions, installations et occupations du sol sous conditions d'être liées à l'activité autoroutière, notamment les activités économiques, les affouillements et exhaussements de sol, les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès..., les bâtiments d'hébergements du personnel lié au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

Ur3

Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,

Ur4

Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

-Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement (individuel ou collectif) conforme à la réglementation doit être mis en place.

-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

Ur5

Caractéristiques des terrains

Non fixées.

Ur6

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Une implantation dans une bande de 0 à 3m est admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Pour les constructions admises non liées à l'activité autoroutière (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière), une marge de recul minimale de 10m est demandée pour des motifs de sécurité (création d'une gêne, risque de chute ou risque d'attirer l'attention des automobilistes de manière excessive...).

Ur7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites de la zone Ur. Une implantation dans une bande de 0 à 3m est admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Ur8

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

Implantation libre.

Ur9

Emprise au sol

Non fixée.

Ur10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur est limitée à 10m (hors installations techniques et dépassements ponctuels dues à des exigences fonctionnelles ou techniques (passerelle par exemple).

La hauteur est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Ur11

Aspect extérieur – architecture -
clôtures

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).

Ur12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ur13

Espaces libres et plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites,
- les plantations devront être majoritairement d'essences locales,
- les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits,
- les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal,

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol

Ur14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 – obligations spécifiques

Ur15

Obligations en matière de
performances énergétiques et
environnementales

Non réglementé.

Ur16

Obligations en matière
d'infrastructures et réseaux de
communications électroniques

Non réglementé.

La zone Uj est une zone de protection des espaces naturels et jardinés où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés, ainsi que les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Uj* identifie la zone humide de Parret. Toute construction y est interdite.

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Uj1 Sont interdits	- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. - Les campings et les espaces de stationnement et de garage collectif des caravanes. - La transformation de cabane de jardin en garage. - Secteur Uj* : toute construction à quelque usage que ce soit.
Uj2 Sont autorisés sous conditions	- Les cabanes de jardins ou abris de 20 m² maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

Uj3 Accès et voirie	La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.
Uj4 Desserte par les réseaux	Sans objet.
Uj5 Caractéristiques des terrains	Sans objet.
Uj6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Ce retrait est porté à : - 40m par rapport à la limite de la rue des Varennes, - 60m par rapport à la rue du Bouillaroux. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1 m.
Uj7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.
Uj8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation libre.
Uj9 Emprise au sol	Non fixée.

Uj10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus
 Cette hauteur ne peut excéder 3m sur une verticale donnée.
 Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uj11Aspect extérieur – architecture -
clôtures

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
 Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits. Les serres ne sont pas concernées.
 Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Uj12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Uj13

Espaces libres et plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol**Uj14**

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 – obligations spécifiques**Uj15**Obligations en matière de
performances énergétiques et
environnementales

Non réglementé.

Uj16Obligations en matière
d'infrastructures et réseaux de
communications électroniques

Non réglementé.

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

Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A1

Sont interdits

Zone A :

- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.
- Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions

Secteur Ac :

- Les constructions à usage industriel et toutes constructions non autorisées sous conditions.
- Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.

A2

Sont autorisés sous conditions

Zone A :

- L'entretien, la restauration, l'aménagement des bâtiments existants et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitation, à conditions :
 - * que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ; pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m²,
 - * que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à la hauteur au sommet de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - * que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- La construction de piscines sous réserve d'être attenante à la construction principale à usage d'habitation.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation, les bâtiments de Cuma et les annexes nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'entretien, la restauration, l'aménagement des bâtiments existants et l'extension des constructions existantes, à conditions :
 - * que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ; pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m²,
 - * que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à la hauteur au sommet de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - * que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées, à conditions :
 - * que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à 3.00 m,
 - * que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,
 - * que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partie des murs extérieurs du bâtiment principal.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

A3

Accès et voirie

1 – Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

2 – Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A4

Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

3 – Réseaux secs :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

A5

Caractéristiques des terrains

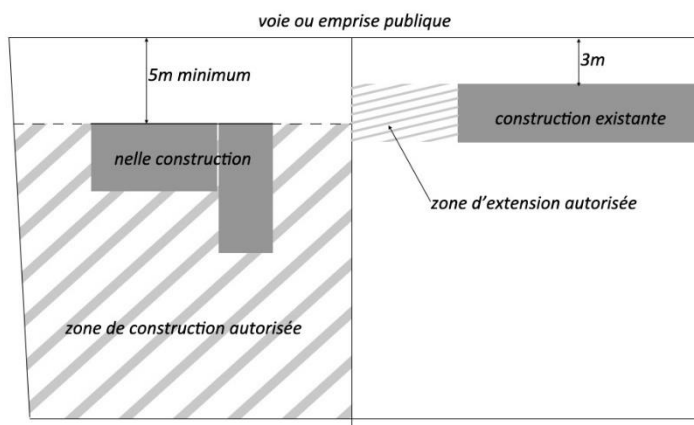
Non fixées.

A6

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques.

Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.



Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.

A7

Implantation des constructions
par rapport aux limites
séparatives

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

Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 3m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.

A8

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

Implantation libre.

A9

Emprise au sol

Non fixée.

A10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

La hauteur ne peut excéder :

- 8 m pour les constructions à usage d'habitation
- 12 m pour les bâtiments d'exploitation
- 10 m pour les serres,
- 15m pour les silos.

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11

Aspect extérieur – architecture -
clôtures

1 – Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.

2 – Règles particulières :

-Constructions à usage d'habitation et annexes :

- Les couvertures seront de teinte rouge sur toitures à faibles pentes (<50%). Les serres et vérandas ne sont pas concernées.
- Les toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

-Constructions à usage agricole :

- Les bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures et les serres ne sont pas concernées).

-Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

A12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

A13

Espaces libres et plantations

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol**A14**

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 – obligations spécifiques**A15**Obligations en matière de
performances énergétiques et
environnementales

Non réglementé.

A16Obligations en matière
d'infrastructures et réseaux de
communications électroniques

Non réglementé.

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

SECTION 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N1

Sont interdits

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les nouvelles constructions à usage agricole ou industriel et toute construction non autorisée sous conditions,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.

N2

Sont autorisés sous conditions

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation, à condition :
 - * que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU ; pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m²,
 - * que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - * que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées, à conditions :
 - * que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à 3.00 m,
 - * que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,
 - * que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partie des murs extérieurs du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 - conditions d'occupation du sol

N3

Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

N4

Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

N5

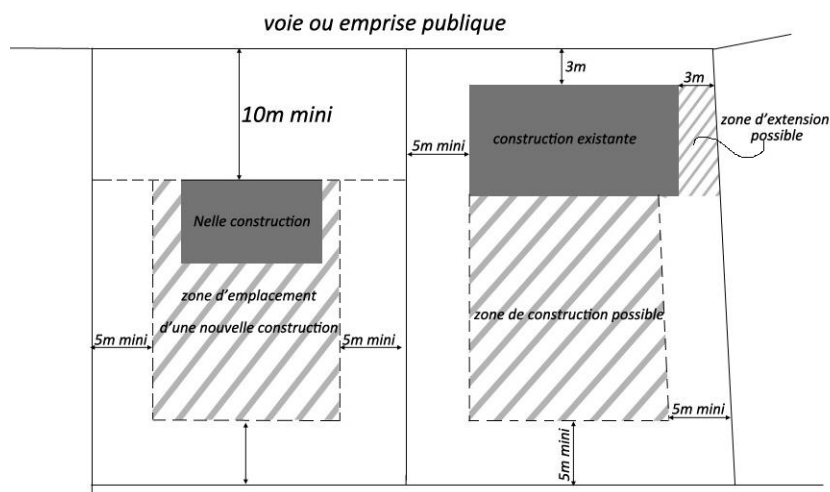
Caractéristiques des terrains

Sans objet.

N6

Implantation des constructions
par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.



Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.

N7

Implantation des constructions
par rapport aux limites
séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.

N8

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres
sur une même propriété

Implantation libre.

N9

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%.

N10

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 8 m.

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11

Aspect extérieur – architecture -
clôtures

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encadrés et habillés.
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.
- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente (<50 %) Les serres et vérandas ne sont pas concernées.

	- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées. - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées). - Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
N12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
N13 Espaces libres et plantations	- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 - possibilité maximum d'occupation du sol

N14 Coefficient d'occupation du sol	Sans objet.
---	-------------

SECTION 4 – obligations spécifiques

N15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
N16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.