

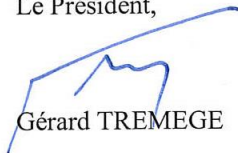
COMMUNE DE LEZIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du 21 juin 2018

Le Président,


Gérard TREMEGE



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	1
2. REGLEMENT.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS	8
ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITE PAR SINISTRE.....	8
ARTICLE 7 – DECHETS MENAGERS	8
ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEq.....	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AU	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	34
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
3. LEXIQUE	45

1. INTRODUCTION

1.1 PORTEE GENERALE REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 – Emprise au sol des constructions.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

2.REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LEZIGNAN

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

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 qui restent applicables :

R 111.2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. n°2007-18, 5 janv.2007, art 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D.n°2007-817, 11 mai 2007, art.4, 1°)

R 111.4 : préservation des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. n°2007-18, 5 janv.2007, art 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D.n°2007-817, 11 mai 2007, art.4, 1°)

R 111.15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ((D. n°2007-18, 5 janv.2007, art 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D.n°2007-817, 11 mai 2007, art.4, 1°)

R 111-21 : respect des sites et paysages naturels urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. n°2007-18, 5 janv.2007, art 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D.n°2007-817, 11 mai 2007, art.4, 1°)

2. Les secteurs soumis à permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments de paysage identifiés bâtis au titre du L123-1-7 du code de l'urbanisme.

3. Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

La commune de Lézignan est concernée par les servitudes :

- A5 de pose de canalisations publiques – eau potable et assainissement ;
- AS1 relatives à l’instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (2 sites) ;
- I3 relative à l’établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

4. Les règlements des lotissements :

Les règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés d’un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou d’un document en tenant lieu (art. L442-9.-(Ord. n°2005-1527, 8 déc. 2005, art.15, II ratifiée par L n°2006-872, 13 juill. 2006, art. 6,1).

Toutefois, lorsqu’une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l’article L 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s’appliquer qu’après décision expresse de l’autorité compétente prise après enquête publique.

5. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S’appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l’environnement
- Le règlement de la Régie de l’Eau et de l’Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers.
- La législation relative au développement et à la protection de la Montagne du 9 janvier 1985.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les éléments de paysage identifiés bâtis et non bâtis. Le Plan identifie également le périmètre de servitude de mixité sociale.

3.1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone UA correspondant au centre ancien du village.
- Zone UB correspondant aux secteurs d’extension récente, essentiellement sous forme pavillonnaire.
- Zone UEq correspondant au secteur rassemblant certains équipements publics communaux.

3.2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- zone AU ayant vocation à accueillir l'extension de l'urbanisation, en continuité de l'existant, sous forme d'une opération d'ensemble fondée sur schéma d'organisation global.

3.3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

- Zone A correspondant aux secteurs à vocation strictement agricole.
- Zone Ab correspondant aux secteurs d'implantation de bâtiments agricoles de grande taille.
- Zone An correspondant au secteur d'interdiction d'implantation de nouveau bâtiment.

3.4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

- Zones N strictes correspondant aux espaces naturels à préserver.
- Zone Na dédiée aux secteurs pouvant faire l'objet d'aménagement liés aux loisirs et à la détente.
- Zones Nh correspondant à l'habitat dispersé n'étant pas rattaché aux zones U.
- Zone Np correspondant à une zone à dominante humide à préserver de tout bouleversement du sol (affouillement, exhaussement, drainage...).

3.5 Les emplacements réservés les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés, les vues à préserver.

Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement, et repris au rapport de présentation.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit d'éléments bâtis (fermes et hangar d'architecture traditionnelle toulousaine) et non bâtis (parc, vues, percées visuelles ...). Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

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

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Dans toutes les zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS)...
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 – DECHETS MENAGERS

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté de communes.

ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau urbain ancien du village.

Les zones ont une vocation mixte habitat, équipements publics, service et commerces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

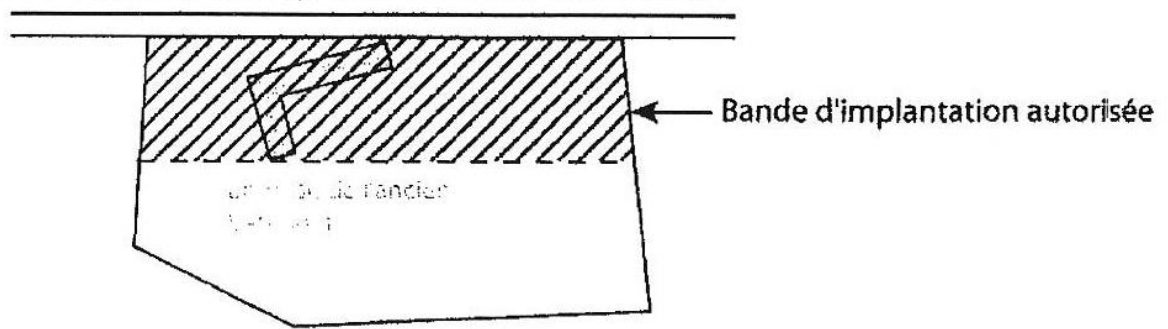
ARTICLE UA / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage industriel,
- Constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA / 2,
- Constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UA / 2,
- Constructions à usage entrepôts commerciaux,
- Constructions à usage agricole,
- Les terrains de campings et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UA / 2,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics, et aires de stationnement ouvertes au public.

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

- Les installations classées nécessaires à la vie du village ou nécessaire au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores ou olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- Les extensions et surélévations de bâtiments se feront en prolongement du gabarit existant, les décrochements étant autorisés,
- Tout bâtiment construit après démolition d'un bâtiment ancien le sera sur l'emprise de celui-ci ou sur une bande d'implantation définie comme suit :



SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et eau incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées

Eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'éviter la saturation des réseaux, doivent être mises en œuvre.

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

Pour les terrains situés à proximité des zones humides, notamment ceux qui viendraient à être étanchéifiés, les eaux pluviales ne seront pas déversées vers ces zones, afin de les protéger au maximum de toutes pollutions.

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UA / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera à l'alignement pour tout ou partie du bâti, selon les principes d'implantations des bâtiments anciens situés à proximité du même côté de la voie.

Les implantations seront réalisées de telle manière qu'elles ne bloqueront pas les vues identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE UA / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont soit :

- Libres,
- Possibles sur l'une, l'autre ou les deux limites séparatives partant de la voie ou de l'emprise publique.

Concernant la limite arrière :

- Si elle est située à moins de 15 m de la limite sur voie ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement est possible
- Si la limite arrière est située au-delà, l'implantation se fera à au moins 3 m de la limite arrière, sauf pour les bâtiments dont la hauteur maximale est de 2,5 m à la panne sablière. Elle pourra dans ce cas être égale à la hauteur du bâtiment à la panne sablière.

ARTICLE UA / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE UA / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres à la panne sablière.

ARTICLE UA / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux naturelle et de sables locaux seront préférés aux enduits de ciment.

Toitures

La toiture de tout bâtiment principal doit être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en coupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise. Le panachage des couleurs est interdit.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier de teinte gris-anthracite sera admis. La pente sera alors autour de 35 %. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Pour les extensions des constructions existantes, le matériau doit être adapté aux pentes de toit déjà existantes.

Pour les annexes d'une surface maximum de 40 m², de type garage, abri ouvert, appentis ou véranda, des conceptions différentes de toiture et de matériaux peuvent être admises pour des raisons architecturales, techniques ou d'harmonisation avec le bâti existant environnant.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominantes verticales sauf en cas de projet de maison solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Pour les bâtiments à vocation artisanale ou agricole, ces proportions pourront être adaptées afin de ne pas nuire à l'activité et aux besoins de l'entreprise ou de l'exploitation.

Pour les bâtiments existants, les lignes directrices d'ensemble de la façade devront être préservées. Pour les constructions nouvelles, la logique des constructions avoisinantes devra être privilégiée

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti dans la pente.

Clôtures

Les murets et clôtures existants et donnant sur les voies publiques seront autant que possible conservés et réhabilités.

Si des ouvertures sont effectuées, elles doivent s'inscrire dans la composition et le rythme d'ensemble.

Les portails existants en fer forgé devront être maintenus, même s'ils doivent être déplacés.

Eléments de décors

Les éléments de décors et d'encadrement existants seront autant que possible conservés et restaurés.

Le pastiche sur les constructions nouvelles est proscrit.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UA / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UA / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension récente, essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend un secteur UBp correspondant au quartier de la Plaine.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage industriel,
- Constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB / 2,
- Constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UB / 2,
- Constructions à usage entrepôts commerciaux,
- Constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UB / 2,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics, et aires de stationnement ouvertes au public.

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

- Les installations classées nécessaires à la vie du village ou nécessaire au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 937 pourra être imposé.

- Les accès éventuels sur la RD 937 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UB / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

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

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

Les branchements d'électricité et de téléphonie dans les parcelles privées devront être ensevelis.

ARTICLE UB / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

L'implantation se fera soit à l'alignement, soit à 5 m au moins des voies ou emprises publiques. En cas de dépendance de plusieurs voies ou emprises publiques (terrain à l'intersection de deux voies par exemple), l'implantation se fera comme énoncé précédemment par rapport à la voie principale et sera libre par rapport à la voie secondaire.

Les accès éventuels sur la RD 937 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

ARTICLE UB / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont soit :

- Libres,
- Possibles sur l'une, l'autre ou les deux limites latérales

ARTICLE UAB / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE UB / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UB / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à la panne sablière.

ARTICLE UB / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Dans la zone UB hors secteur UBp

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Toitures

La toiture de tout bâtiment principal doit être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en coupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%. Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise. Le panachage des couleurs est interdit.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier de teinte gris-anthracite sera admis. La pente sera alors autour de 35 %. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Pour les extensions des constructions existantes, le matériau doit être adapté aux pentes de toit déjà existantes.

Pour les annexes d'une surface maximum de 40 m², de type garage, abri ouvert, appentis ou véranda, des conceptions différentes de toiture et de matériaux peuvent être admises pour des raisons architecturales, techniques ou d'harmonisation avec le bâti existant environnant.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominantes verticales sauf en cas de projet de maison solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Pour les bâtiments à vocation artisanale ou agricole, ces proportions pourront être adaptées afin de ne pas nuire à l'activité et aux besoins de l'entreprise ou de l'exploitation.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti dans la pente.

Clôtures

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction à usage d'habitation.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

11.2. Dans le secteur UBp

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les extensions des constructions existantes, le matériau doit être adapté aux pentes de toit déjà existantes.

Pour les annexes d'une surface maximum de 40 m², de type garage, abri ouvert, appentis ou véranda, des conceptions de toiture peuvent être admises pour des raisons architecturales, techniques ou d'harmonisation avec le bâti existant environnant.

ARTICLE UB / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Constructions à usage d'habitation : une place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par construction à usage d'habitation.
- Bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Commerces de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place
- Equipements hôteliers, de restauration : 1 place par chambre et 1 place par 20 m² de salle de restaurant
- Artisanat : 1 place par poste de travail

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEq CARACTERE DE LA ZONE UEq

La zone UEq correspond au secteur rassemblant certains équipements publics communaux et a vocation à accueillir les équipements publics futurs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEq / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage industriel,
- Constructions à usage artisanal,
- Constructions à usage commercial,
- Constructions à usage entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article UEq / 2,
- Constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanages,
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UEq / 2,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UEq / 2,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

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

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaire au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usages d'habitat liées et nécessaires aux activités publiques,
- Les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques,
- Les constructions et installations liées au cimetière.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UEq / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau au public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UEq / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les implantations sont libres.

ARTICLE UEq / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

ARTICLE UEq / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UEq / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres sous sablière.

ARTICLE UEq / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UEq / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Constructions à usage d'habitation : une place
- Activités de service public : une place par poste de travail

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UEq / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AU CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future, organisées en continuité des zones urbaines existantes. Elles ont une vocation mixte habitat, équipements publics, services et commerces. Elles sont urbanisables sous forme d'opération d'ensemble, fondée sur un schéma d'organisation global au fur et à mesure de la desserte par les réseaux. Ce schéma d'organisation global devra prendre en compte la présence des emplacements réservés pour assurer la desserte des parcelles concernées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage industriel,
- Constructions à usage entrepôts commerciaux,
- Constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanages,
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du village ou au bon fonctionnement des constructions autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air dans le cadre d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique (cf. la nécessité d'une opération d'ensemble fondée sur un schéma d'organisation global visant notamment à limiter au strict nécessaire les sorties directes).

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

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

- La présence d'emplacements réservés au bénéfice de la commune sur ces zones vise à assurer une desserte cohérente de ces espaces, ils devront structurer l'organisation des schémas globaux d'organisation.

ARTICLE AU / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre l'incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau au public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

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

4.3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

L'implantation se fera soit à l'alignement, soit à 5 m au moins des voies ou emprises publiques. En cas de dépendance de plusieurs voies ou emprises publiques (terrain à l'intersection de deux voies par exemple), l'implantation se fera comme énoncé précédemment par rapport à la voie principale et sera libre par rapport à la voie secondaire.

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites latérales :

Les implantations sont soit :

- Libres,
- Possibles sur l'une, l'autre ou les deux limites latérales.

Limites arrières :

- Si la limite est située à moins de 15 m de la limite sur voie ou emprise publiques, l'implantation à l'alignement est possible.
- Si la limite arrière est située au-delà ; l'implantation se fera à au moins 3 m de la limite arrière, sauf pour les bâtiments dont la hauteur maximale est de 2,5 m à la panne sablière.

ARTICLE AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à la panne sablière.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, notamment en application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, aux vues identifiés aux pièces graphiques du règlement.

11.1 – Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3 – Toitures

Les toitures seront soit classiques, soit plus contemporaines (par exemple non exclusif : toiture terrasse végétalisée ou non). Il n'y a pas de préconisation de pente ou de matériaux afin de permettre la création architecturale contemporaine de qualité.

11.4 – Clôtures

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction à usage d'habitation.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

11.5 – Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminé dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Constructions à usage d'habitation : une place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par construction à usage d'habitation.
- Bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Commerces de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place
- Equipements hôteliers, de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant
- Artisanat/industrie : une place par poste de travail

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

Ab : dédié à l'implantation des bâtiments agricoles de grande taille

An : non constructible pour préserver l'entrée du village

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception des celles visées à l'article A / 2
- La transformation à usage d'habitation ou tout autre usage non agricole des granges foraines

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

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- Les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles et à leur diversification, sous réserve de leur intégration dans le paysage (pentes, orientations, volumes et covisibilités),
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole,
- Les extensions de bâtiments agricoles, entraînant le classement des installations, doivent se situer au minimum à 100 mètres des habitations, ou à 50 mètres si le préfet accorde une dérogation (possible en zone de montagne),
- Les extensions, annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage,
- La requalification à usage agricole des granges foraines sous réserve du respect de l'art de bâtir traditionnel de ces granges,

Dans le secteur Ab :

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

- Les accès éventuels sur le RD 937 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE A / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre l'incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

A l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

ARTICLE A / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être en capacité d'assurer une capacité d'assainissement autonome conforme aux normes. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

De manière générale, l'implantation est libre. Toutefois les implantations seront réalisées de telle manière qu'elles ne bloqueront pas les vues identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

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

Non règlementé

ARTICLE A / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres à la panne sablière.

Les autres constructions ne pourront pas excéder 8 m au faîtage tout en devant être intégrées dans le paysage.

Dans le secteur Ab :

. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres à la panne sablière.

. Les autres constructions ne pourront pas excéder 15 m au faîtage tout en devant être intégrées dans le paysage.

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, notamment en application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, aux vues identifiées sur le plan de zonage.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les hangars agricoles devront par leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux, leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolé (utilisation de la structure végétale notamment)
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe bâtie, rechercher les teintes mates en accord avec l'environnement.

Toitures :

Pour les constructions à usage agricole, un matériau de type bac-acier de teinte sombre sera admis. La pente sera alors autour de 60%. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur Ab :

. Pour les constructions à usage agricole, un matériau de type bac-acier de teinte sombre sera admis. La pente sera alors autour de 35 %.

ARTICLE A / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE A / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels.

La zone N comporte également trois sous-secteurs :

Na : zone dédiée à la réalisation d'aménagements de loisirs et de détente

Nh : secteurs à caractère naturel où les constructions sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées.

Np : zone naturelle humide, les mouvements de terre y sont interdits.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception des celles visées à l'article N / 2

. Dans le secteur Np :

- Les affouillements, exhaussements et drainages sont interdits afin de préserver le caractère et la fonction écologique de zone humide du sous-secteur.
- Tout dépôt de déchets inertes, gravats ... est interdit.

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

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif, notamment les aménagements liés aux circulations douces le long du ruisseau de Magnas (ER n°3).

. Dans le secteur Na :

- Les équipements nécessaires à l'aménagement d'un espace de promenade à proximité du village (stationnement...)
- Les aménagements liés à la mise en œuvre d'un cheminement piéton le long des cours d'eau ou plans d'eau.

. Dans le secteur Np :

- Les aménagements liés à la mise en œuvre d'un cheminement piéton le long des cours d'eau ou plans d'eau devront prendre en compte la fragilité de ces milieux en favorisant une intervention légère (pas d'imperméabilisation du cheminement...)

. Dans le secteur Nh :

- Les annexes liées à un bâtiment d'habitation ou d'activité existant, attenantes à la construction,
- Les extensions limitées des bâtiments d'activités existantes, sans création d'une nouvelle activité différente.

- Les aménagements des bâtiments d'habitation et d'activités existants, à l'intérieur de l'enveloppe existante,
- Les piscines, si elles sont situées sur la même parcelle que l'habitation principale existante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1 Eau potable et défense contre l'incendie

En Nh : Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2 Assainissement

A l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

ARTICLE N / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En Nb : Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être en capacité d'assurer une capacité d'assainissement autonome conforme aux normes. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les implantations sont libres.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres

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

Non règlementé

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En Nb : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à la panne sablière.

En Na : La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres à la panne sablière.

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En Nb :

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possibles intégrés aux volumes principaux.

En Na :

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les rénovations, les extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux naturelle et de sables locaux seront préférés aux enduits de ciment.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de deux versants principaux avec possibilités de deux pans en croupe.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 80% et 120%.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise. Le panachage des couleurs est interdit.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier de teinte gris-anthracite sera admis. La pente sera alors autour de 35%. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation.

Ouvertures

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale sauf en cas de projet de maison solaire passive où les ouvertures seront adaptées à l'ensoleillement.

Pour les bâtiments à vocation artisanale ou agricole, ces proportions pourront être adaptées afin de ne pas nuire à l'activité et aux besoins de l'entreprise ou de l'exploitation.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Les travaux de terrassement devront insister sur l'intégration du bâti dans la pente.

Clôtures

Les portails existants en fer forgé devront être maintenus, même s'ils doivent être déplacés.

Eléments de décors

Les éléments de décors et d'encadrements existants seront autant que possible conservés et restaurés.

Le pastiche sur les extensions ou rénovations est proscrit.

ARTICLE N / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE N / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

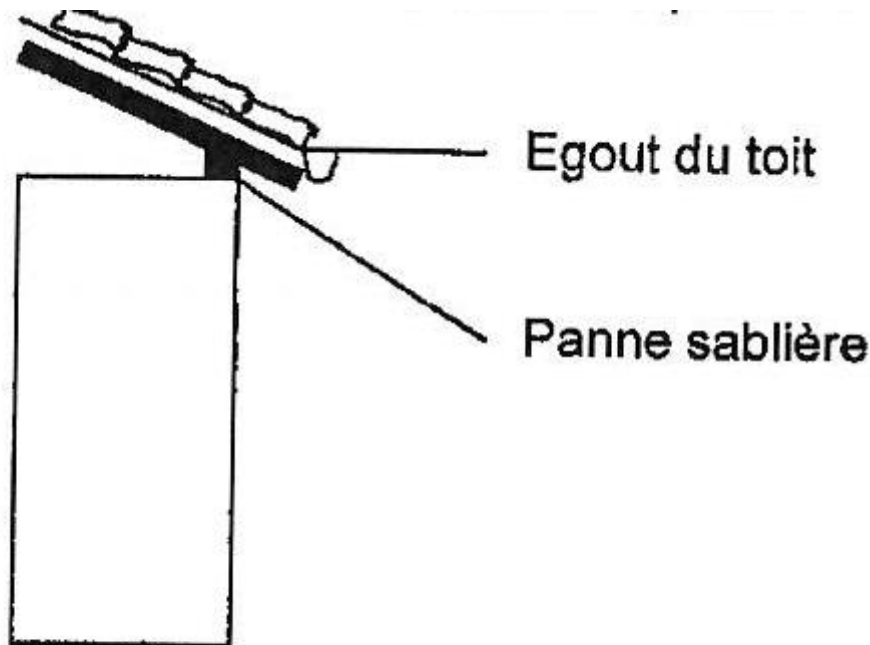
ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non règlementé

3.LEXIQUE

Hauteur :

Pour les toitures traditionnelles à pentes :



Limite séparative

Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs (source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)