

DEPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE VILLEMADE

1^{ère} MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT

4-2



URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES
Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr
06.61.46.15.25
57 rue des Merles - Domaine de Bordeneuve
82000 MONTAUBAN

SOMMAIRE

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	2
Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1	4
Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2	8
Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone U3	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	18
Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones AU1	19
Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AU2	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	32
Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N	33

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci après :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.5 : Voies et accès adaptés à l'importance du projet
- R111-26 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.27 : Respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment son article 1 : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations».

PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DU PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, toute démolition concernant les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

La zone U1 correspond au pôle urbain de la commune de Villemade, composé d'une urbanisation ancienne avec un bâti aligné et implanté en limite de voirie.

La zone U1 comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE U1 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du PPRI.

ARTICLE U1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.

ARTICLE U1 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2- Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE U1 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, et d'assainissement

;

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE U1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.

Dans le cas contraire, les constructions à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faîtage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise de la voie.

Toutefois, dans le cadre d'une extension la construction peut être réalisée en continuité du bâtiment en place à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Concernant les limites postérieures, les constructions devront être établies soit en limite séparative soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètre de la limite séparative.

ARTICLE U1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U1 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

La pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal (toutes les teintes de rouge) dont les couvrants seront de récupération ou similaire.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE U1 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE U1 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

Les zones U2 correspondent aux extensions urbaines, composées d'une urbanisation de plus faible densité et de type résidentiel, dont une partie fonctionne avec un assainissement individuel.

La zone U2 comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE U2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du PPRI.

ARTICLE U2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.

ARTICLE U2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

ARTICLE U2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

3- Electricité, éclairage :

Les opérations d'ensemble doivent comporter un réseau électrique en souterrain et un éclairage public en concertation avec la collectivité.

ARTICLE U2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La superficie de la parcelle constructible doit être suffisante pour la mise en place de l'assainissement individuel.

ARTICLE U2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à 8 mètres minimum en retrait de l'axe des voies et emprises publiques.

Pour le chemin de Péraudy, les constructions doivent être édifiées à 8 mètres minimum en retrait de l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE U2 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U2 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U2 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales devront être à versants dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35 %.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Clôtures (en dehors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² pour les véhicules légers.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

ARTICLE U2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus de quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U2 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Supprimé par la loi ALUR.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone U3

Les zones U3 correspondent aux extensions urbaines, composées d'une urbanisation au caractère davantage rural (en termes d'aménagement des abords de voirie, etc.). Celle-ci est de plus faible densité et de type résidentiel, et fonctionne actuellement avec un assainissement individuel.

ARTICLE U3 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U3 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.

ARTICLE U3 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE U3 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

3- Electricité, éclairage :

Les opérations d'ensemble doivent comporter un réseau électrique en souterrain et un éclairage public en concertation avec la collectivité.

ARTICLE U3 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La superficie de la parcelle constructible doit être suffisante pour la mise en place de l'assainissement individuel.

ARTICLE U3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à 8 mètres minimum en retrait de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE U3 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U3 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U3 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales devront être à versants dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35 %. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✗ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✗ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✗ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✗ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✗ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² pour les véhicules légers.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

ARTICLE U3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus de quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U3 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Supprimé par la loi ALUR.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones AU1

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits, destinés à accueillir les extensions urbaines, sous la forme d'opération d'ensemble en assainissement collectif lorsqu'il existe.

ARTICLE AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions non intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat.

ARTICLE AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, ZAC...) dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les opérations d'ensemble de plus de 900 m² de surface de plancher devront comporter au minimum 15 % de surfaces en locatif à caractère social.

ARTICLE AU1 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2- Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

Dans certains cas elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3- Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale d'1,5 mètre de largeur.

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE AU1 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE AU1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour les voies de plus de 8 mètres d'emprise publique, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à 8 mètres minimum en retrait de l'axe des voies et emprises publiques.

Pour les voies de moins de 8 mètres d'emprise publique, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU1 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales devront être à versants dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35%.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU1 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m² pour les véhicules légers.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement seront exigées, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

ARTICLE AU1 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus de quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Supprimé par la loi ALUR.

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AU2

La zone AU2 est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme pour accueillir de l'habitat. Elle est actuellement, insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des réseaux d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE AU2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE AU2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE AU2 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU2 10 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE AU2 11 - Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE AU2 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont nécessaires à cette activité.

Un secteur Ap a été mis en place autour de l'urbanisation existante afin de limiter d'éventuels conflits d'usage.

La zone agricole comporte une zone inondable (PPRI) identifiée par une trame sur les documents graphiques

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

Dispositions générales:

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2

Dans la zone inondable:

Toutes les constructions et utilisation du sol qui ne respectent pas le PPRI.

Dans le secteur Ap:

Toutes les constructions et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

a. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

c. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d. Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils sont rendus nécessaires à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

e. Les constructions de bâtiments d'élevage doivent respecter les distances liées à l'application de la règle de réciprocité vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

f. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

✕ L'extension maximale de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²

✕ Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- ✕ Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à la sablière.

g. Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique sous réserve que :

- ✕ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✕ le bâtiment soit desservi par les réseaux
- ✕ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

h. Les constructions devront respecter les prescriptions de la servitude de bruit des infrastructures terrestres.

Dans le secteur Ap:

Les constructions agricoles légères (serres tunnel...) sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives...).

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 927.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la route départementale 927.
- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

Les extensions et adaptations des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des fossés et ruisseaux.

Toutefois lorsqu'une construction est implantée avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée en continuité du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE A 10- Hauteur maximale des constructions:

Constructions à usage agricole

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps.

Couvertures

Constructions à usage d'activité agricole:

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les toitures traditionnelles :

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions principales à pente devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons des pierres et terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les bâtiments supports d'activités agricoles, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et à conserver en raison de leur caractère rural, historique et patrimonial.

La zone naturelle comporte une zone inondable (PPRI) identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans les zones N :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans la zone inondable :

Toutes les constructions et utilisation du sol qui ne respectent pas le PPRI.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans les zones N :

- a. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- b. Les constructions devront respecter les prescriptions de la servitude de bruit des infrastructures terrestres.
- c. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - L'extension maximale de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²
 - Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à la sablière.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la route départementale 927.
- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

Les extensions, adaptations et changement de destination des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles. Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions principales à pente devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons des pierres et terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✗ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✗ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✗ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✗ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✗ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.